# ***SMART WOHNEN AUF KLEINEM RAUM – HELLE GARÇONNIÈRE MIT CHARME***

**Objektnummer: 6352/2727**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Richard-Wagner-Platz |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1895 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 30,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 2,74 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 118,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,69 |
| **Kaufpreis:** | 129.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 55,40 € |
| **USt.:** | 6,31 € |

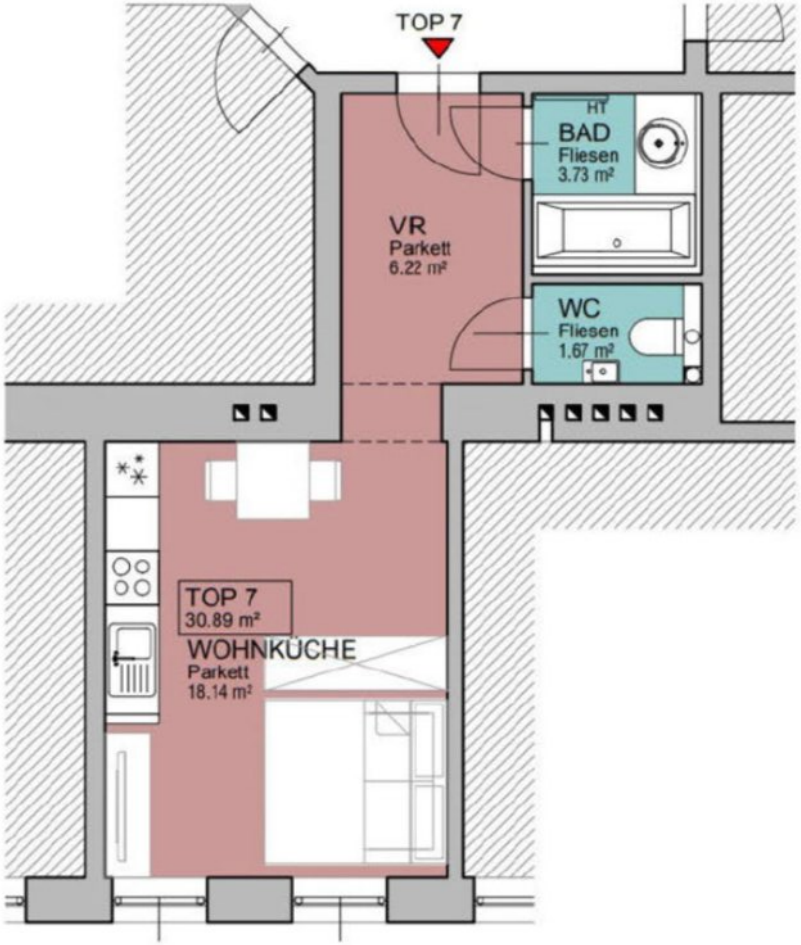
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner


**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien


TOP 7
HT
BAD
Fliesen
3.73 m²
VR
Parkett
6.22 m²
WC
Fliesen
1.67 m²
TOP 7
30.89 m²
WOHNKÜCHE
Parkett
18.14 m²

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 16. Bezirk von Wien!**

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl.

Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um **keinen Fixpreis**. Die Preisbildung erfolgt im Rahmen des Vermarktungsprozesses und richtet sich nach der aktuellen Nachfrage sowie den eingehenden Kaufangeboten. **Die Annahme eines Kaufangebotes erfolgt ausschließlich vorbehaltlich der Zustimmung der Verkäuferseite.**

Bei entsprechender Nachfrage kann sich der letztlich erzielte Kaufpreis daher **über dem angegebenen Angebotspreis**bewegen.

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie uns gerne unter folgender Telefonnummer: **+43 681 8132 2073**

*Hier geht's zur Online Besichtigung*

## Highlights

- Personenlift
- zentrale Lage in 1160 Wien
- durchdachte Raumaufteilung
- großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- separate, geräumige Küche
- große, lichtdurchflutete Fenster

- Badezimmer mit Badewanne
- Gas-Zentralheizung
- Parkettboden
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Mit einer Wohnfläche von rund **30 m²** bietet diese charmante 1-Zimmer-Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Pärchen sowie als Anlageimmobilie.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Schlafbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und schaffen gemeinsam mit dem Parkettboden eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die praktische Raumaufteilung lassen sich Wohn-, Schlaf- und Essbereich trotz der kompakten Wohnfläche gut miteinander verbinden.

Ein besonderer Vorteil ist die **separate und geräumige Küche**. Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und trennt den Kochbereich angenehm vom eigentlichen Wohnraum.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, das WC befindet sich separat. Für angenehme Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt die **Gas-Zentralheizung**.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Wiener Altbau und ist bequem über einen **Personenlift** erreichbar. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradraum ergänzen das Raumangebot.

Auch die **zentrale Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk** überzeugt. Öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer

Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind rasch erreichbar. Durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung gelangt man unkompliziert in Richtung Wiener Innenstadt.

## Laufende Kosten und Rücklage

Die **monatliche Vorschreibung beträgt derzeit € 112,30** und setzt sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten inkl. USt.: **€ 60,94**
- Liftbetriebskosten inkl. USt.: **€ 8,46**
- allgemeine Rücklage: **€ 38,21**
- Lift-Reparaturrücklage: **€ 4,66**
- Centausgleich: **€ 0,03**

Die **allgemeine Rücklage** der Eigentümergemeinschaft weist per 31.12.2025 einen Stand von **€ 4.059,08** auf. Zusätzlich besteht eine gesonderte **Lift-Reparaturrücklage von € 5.921,00** per 31.12.2025.

Die Wohnung verbindet eine kompakte Wohnfläche mit einer gelungenen Aufteilung und einer guten innerstädtischen Infrastruktur – sowohl für die Eigennutzung als auch für Anleger interessant.

**Interessiert?** Wir freuen uns über Ihre **unverbindliche Anfrage** über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 681 8132 2073

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap