Großzügige 87 m² Wohnung im 5. Bezirk (Nähe neue U2!): Wohnen, Büro oder Praxis – Umwidmung vertraglich gesichert!



Objektnummer: 1837/132

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1896
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	206,87 €
USt.:	20,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T 06609251772


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN






KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN








KI Einrichtungsbeispiel




KI Einrichtungsbeispiel


IMMO REBELLEN


KI-Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN

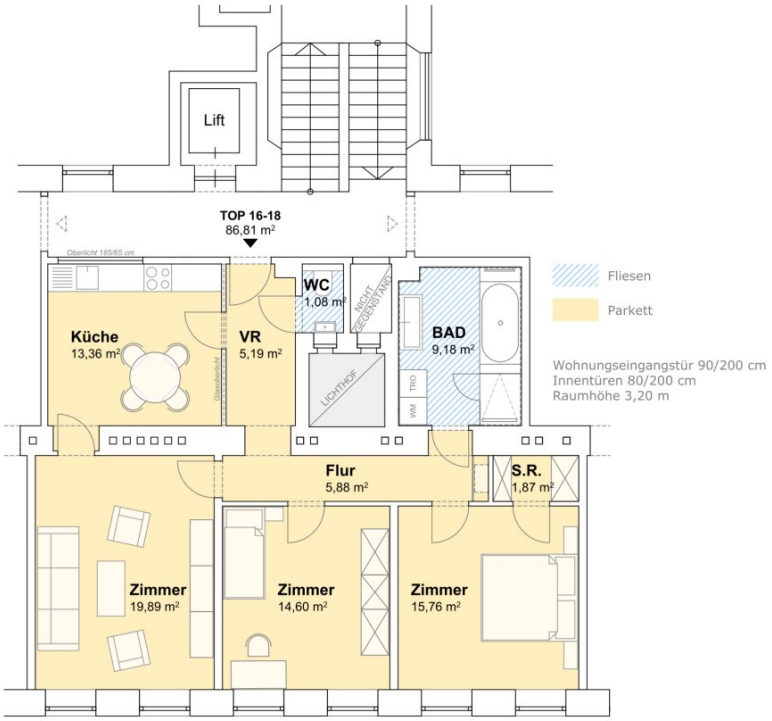

KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN






IMMO REBELLEN





JAHNGASSE 42, 1050 WIEN 2. OBERGESCHOSS, TOP 16-18 M 1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige und optimal geschnittene Wohnung in zentraler Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks. Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der verkehrsberuhigten Jahngasse. Durch die intelligente Zusammenlegung von ehemals drei separaten Einheiten (Top 16, 17 und 18) entstand hier eine sehr weitläufige Wohnfläche von rund 87 m², die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung: Im Jahr 2025 wurden neue Fenster installiert (finanziert über die Hausgemeinschaft), was den Wohnkomfort und die Energieeffizienz deutlich steigert.

Die Lage könnte für die Zukunft nicht besser sein: Die Wohnung profitiert massiv vom aktuellen U-Bahn-Ausbau. Mit der künftigen **Linie U2 (Station Reinprechtsdorfer Straße)**, deren **Inbetriebnahme gemeinsam mit der U2-Verlängerung bis zum Matzleinsdorfer Platz für 2030 geplant** ist, haben Sie in wenigen Jahren eine hochmoderne U-Bahn-Anbindung praktisch vor der Haustür – ein enormer Schub für Lebensqualität und zukünftige Wertsteigerung.

Hard Facts im Überblick:

- **Adresse:** Jahngasse, 1050 Wien
- **Wohnnutzfläche:** 86,81 m²
- **Lage im Haus:** 1. Obergeschoss (Lift vorhanden)
- **Zubehör:** Eigenes Kellerabteil
- **Außenflächen:** Keine
- **Ausstattungshighlights:** Neue Fenster (2025), Einbau einer Klimaanlage vertraglich stark erleichtert.

- **Lage & Infrastruktur:** Perfekte Nahversorgung, hippe Gastronomie im Margaretenviertel und künftige U-Bahn-Anbindung (U2 Reinprechtsdorfer Straße ab 2030) in direkter Gehdistanz.

- **Keller:** Lift fährt bis in den Keller

- **Heizung/Warmwasser:** Gastherme von der Marke Bosch (befindet sich im Badezimmer).

- **Ausstattung:** Echtholz-Fischgrätenparkett, neue Fenster (2025), Elektrik komplett neu (Zertifikat/Stempel vorhanden).

- **Hausverwaltung:** SMT.Immobilien / Verwaltung

Monatliche Vorschreibung (Basis 2026):

- Betriebskosten (inkl. Verwaltung & USt.): ca. € 228,44

- Reparaturrücklage: ca. € 133,91

- Sanierungsdarlehen: ca. € 244,81

- **Gesamtbelastung monatlich:** ca. € 607,16 (inkl. USt. und Darlehenstilgung)

Rundum erneuertes Gebäude. Ein weiterer, massiver Vorteil für Sie als künftiger Eigentümer: Die Hausgemeinschaft hat im Jahr 2025 zukunftsorientiert investiert und ein weitreichendes Sanierungsprogramm umgesetzt.

Folgende werterhaltende Modernisierungen wurden im Zuge dessen am Gebäude

durchgeführt:

- **Neue Fenster für diese Wohnung:** Im Dezember 2025 wurden speziell für dieses Objekt komplett neue Fenster installiert.
- **Fassadensanierung:** Repräsentative Instandsetzung der Fassadenbereiche (insbesondere hofseitig).
- **Modernisierte Haustechnik:** Eine umfassende Sanierung der allgemeinen Elektroanlage sowie die Errichtung einer völlig neuen Blitzschutzanlage.
- **Aufwertung der Allgemeinflächen:** Erneuerung der Kellerfenster und hochwertige Terrazzo-Arbeiten im Stiegenhaus.
- **Trockenlegung:** Fachgerechte Baumaßnahmen zur Trockenlegung für eine langfristig geschützte, trockene und gesunde Bausubstanz.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Angebot im Herzen von Margareten!

Hinweis zu den Bildern: Die im Inserat verwendeten gestagten beziehungsweise möblierten Bilder sind teilweise KI-generiert und dienen dazu, einen besseren Eindruck davon zu vermitteln, wie die Wohnung eingerichtet und genutzt werden könnte.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap