Sanierte und möblierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im sanierten Altbau mit Lift und Fernwärmeanschluss!

Objektnummer: 4201

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	161,95 kWh / m² * a
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	97,43 €
Heizkosten:	90,10 €
USt.:	27,76 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

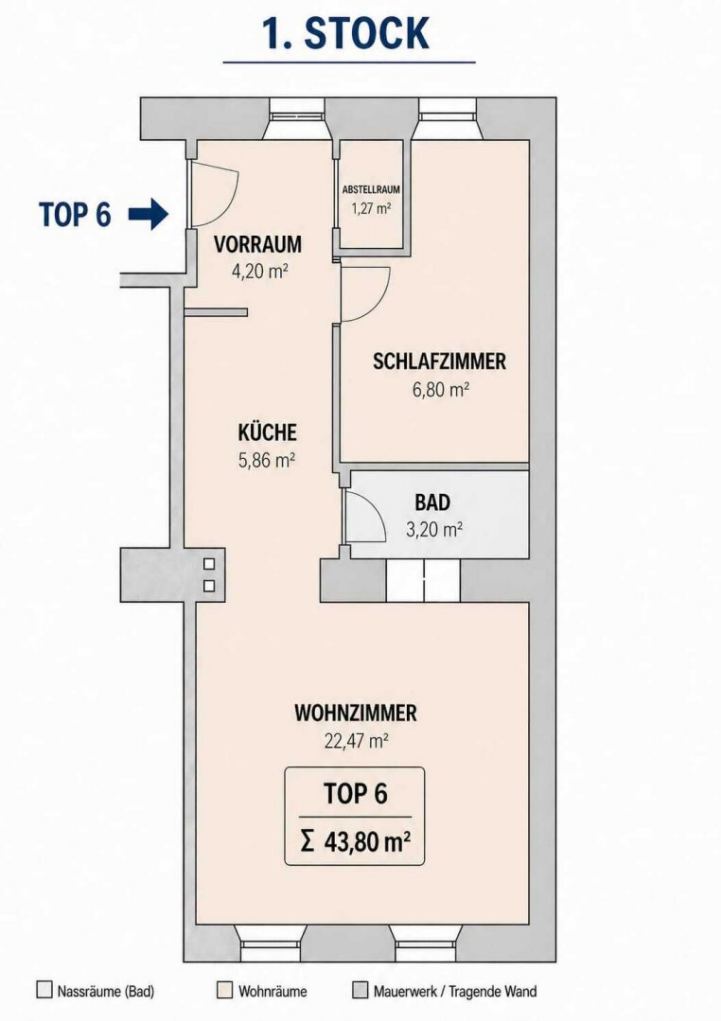
Radisa Paunovic

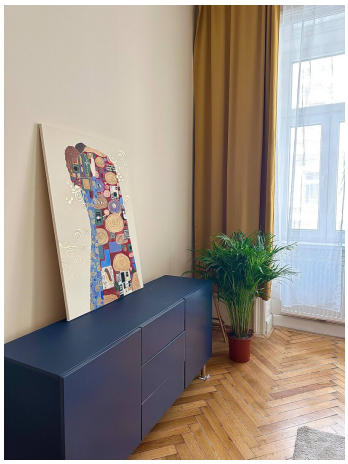
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8

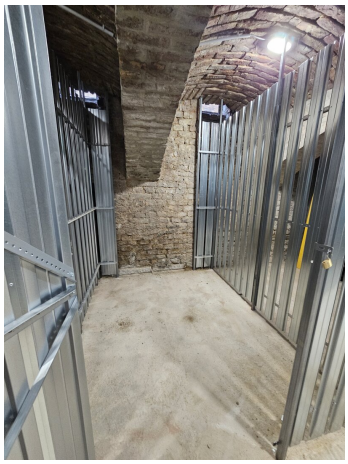
1230 Wien

T 0664-404-15-47
H +43 / 664 - 4041547

Gerne stehe ich Ihnen stermin zur Verfügung.

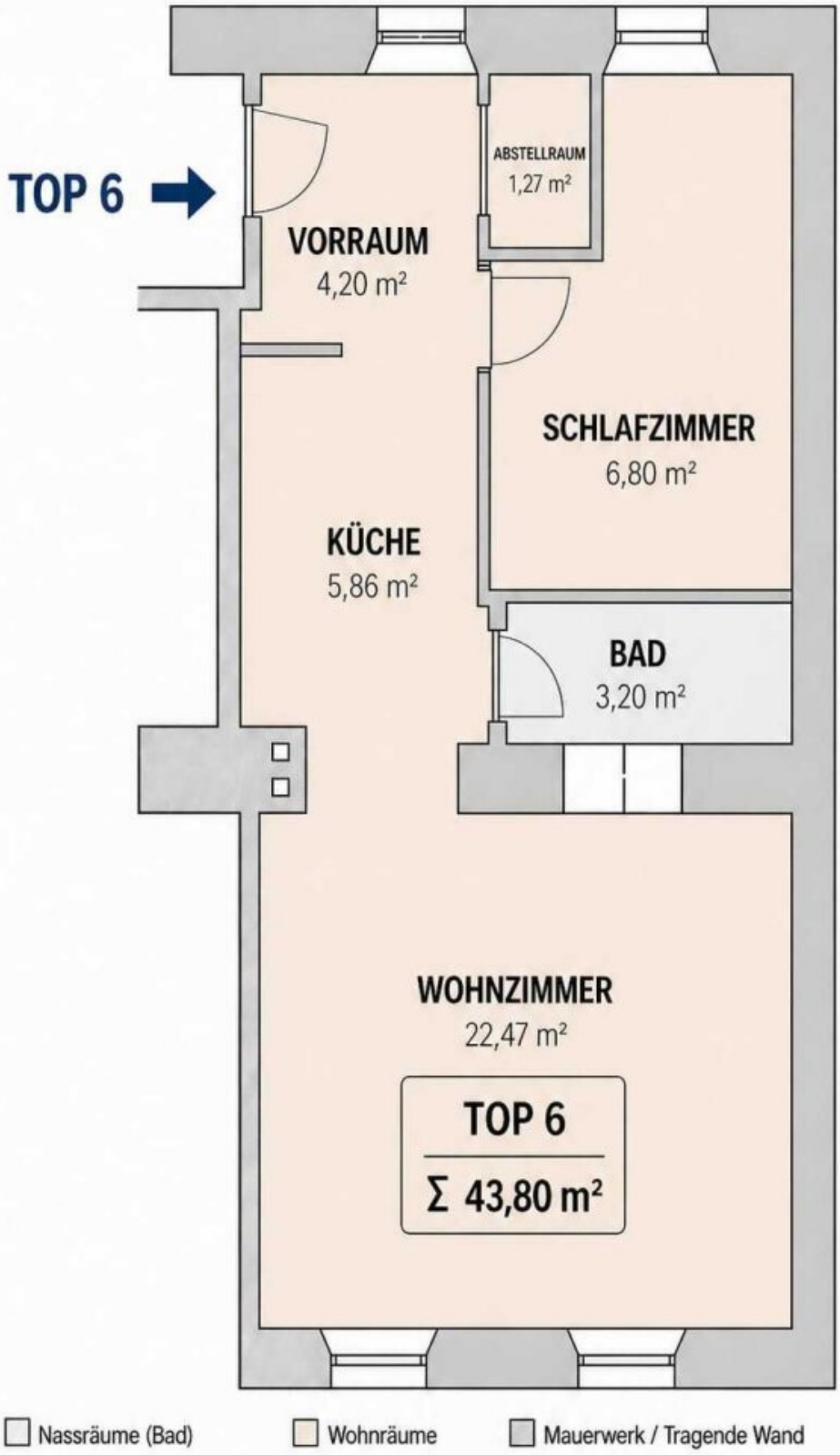






KI-bearbeitet

1. STOCK



Nassräume (Bad) Wohnräume Mauerwerk / Tragende Wand

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine charmante Altbauwohnung im Ersten Liftstock in einem sanierten Altbau mit Lift!

Eckdaten:

Wohnnutzfläche: ca. 45 m²

Geschoss: 1. Obergeschoss

Lift: vorhanden (nachträglich errichtet) und bereits in Betrieb genommen

Kellerabteil: vorhanden und zugeordnet; Keller komplett trocken gelegt mit neuer Bodenplatte;

Heizung: Fernwärme (bereits angeschlossen) und im Betrieb;

Zustand: Generalsaniert: Fassade, Lift, Keller; Terrassen, DG-Ausbau fertiggestellt;

Die Wohnung bietet alles, was man zum Wohlfühlen braucht. Sie verfügt über eine Fernwärme-Zentralheizung und schöne Parkettböden und ist klassisch aufgeteilt: Schlafzimmer (Kabinett), Gangküche mit Geräten, helles Wohnzimmer, separates Badezimmer mit Dusche, WC in einem und ein separater Abstellraum gleich beim Eingang. Durch die zentrale Erschließung entstehen keine verloren gehenden Gangflächen, wodurch die Wohnung deutlich größer wirkt als die tatsächliche Nutzfläche.

Die Wohnung wird (teil-)möbliert verkauft.

Die Wohnung verfügt über einen kompakten und äußerst effizienten Grundriss:

- zentraler Vorraum

- Wohnbereich

- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Zu der Wohnung selbst:

- Neue Elektroinstallation
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Neue Kunststofffenster (Dreifachverglasung) mit Isolierverglasung
- Hochwertige Fliesenarbeiten
- Moderne Sanitärausstattung
- Bodenbeläge aus Holz (Fischgrätenboden neu geschliffen und eingelassen)
- Altbaucharackter (schöne Deckenhöhe von ca. 3,20m mit Flügeltüren)
- Innentüren überholt (neue Türen zum Schlafzimmer, Abstellraum, Bad)

- Moderne Gangküche mit allen Geräten
- Zentral begehbarer Grundriss

Zum Haus:

- Generalsaniertes Altbaugebäude
- Dachgeschoss bereits ausgebaut und fertiggestellt
- Fernwärmeanschluss bereits umgesetzt
- Kellerabteile saniert mit neuer Verblechung und Bodenplatte,
- Erneuerung der Eingangstüre (Stahl-Glas-Tür),
- Lifteinbau in Betrieb;

Lage und Anbindung:

Die öffentliche Verbindung ist sehr gut: Straßenbahn und Badner Bahn und Straßenbahn Linie 62: Marx-Meidlinger-Straße fußläufig in 3 min erreichbar: Verbindung zur Oper / Zentrum oder zum Bahnhof Meidling / Shoping Center Süd - SCS / in Richtung Baden. Die Ubahn-Station Margaretengürtel ist mit der Straßenbahn in ca. 5 min zu erreichen. Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anlage befindet sich im aufstrebenden Teil des 12. Wiener Gemeindebezirks und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, urbaner Infrastruktur

und Nähe zu Grünflächen macht die Lage besonders attraktiv für Eigennutzer und Anleger.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bahnhof Wien Meidling
- U6 Niederhofstraße
- U6 Meidling Hauptstraße
- zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien

Nahversorgung (in unmittelbarer Nähe befinden sich):

- BILLA
- HOFER
- SPAR
- Apotheke
- Ärztezentrum
- Restaurants und Cafés
- Meidlinger Markt

Freizeit:

- Schloss Schönbrunn
- Schönbrunner Schlosspark
- Haydnpark
- Wilhelmsdorfer Park

Standortentwicklung:

Meidling zählt seit Jahren zu den dynamischsten Wohnbezirken Wiens. Besonders die Bereiche rund um den Bahnhof Meidling, U4/U6-Achse, Schönbrunn haben von umfangreichen Infrastrukturinvestitionen profitiert. Die Nachfrage nach sanierten Kleinwohnungen bleibt aufgrund folgender Zielgruppen besonders hoch:

- Singles
- Berufspendler
- junge Paare
- Studenten
- Anleger

Konditionen:

Monatliche Vorschreibung ab 01/2026:

- Betriebskosten (BK): 107,17 EUR brutto/Monat
- Reparaturrücklage: 48,71 EUR/Monat (0% USt).
- Heizkosten-Akonto: 108,12 EUR brutto/Monat.
- Manipulation: 1,00 EUR/Monat.
- Gesamt monatlich: 265,00 EUR brutto.

Auf Objektebene wächst der Fonds weiter; bei 36.000 EUR Start und laufenden Zuführungen aller Eigentümer kann man (ohne genaue Nutzwertverteilung) von einem deutlich höheren Stand Ende 2026 ausgehen, sofern keine großen Entnahmen beschlossen/realisiert werden.

Kaufpreis: € 215.000,-

Provision: 3 % vom Kaufpreis (KP) + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: i.d.R.: ca. 1,5 % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen;

Bestands- und lastenfreier Verkauf!

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell. Sparen Sie Ihre kostbare Zeit und unzählige Banktermine!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap