

Eigentumswohnung nahe der Wiener Stadthalle



Objektnummer: 14087

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	117,55 €
USt.:	18,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Danijela und Dobrica Stojanovic

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H +43 660 46 333 04
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Drei Zimmer mit viel Gestaltungsspielraum

Ca. 61,87 m² Wohnfläche | drei Zimmer | 3. Obergeschoss | Personenaufzug

Diese Drei-Zimmer-Wohnung bietet eine funktionale Raumaufteilung mit Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, separater Küche, Badezimmer und eigenständigem WC. Sie liegt im dritten Obergeschoss eines 1966 errichteten Wohnhauses mit Personenaufzug. Mit rund 61,87 m² Wohnfläche eröffnet sie die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu erneuern und zu gestalten.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig. Laut den vorliegenden Vermarktungsunterlagen muss die Elektroinstallation erneuert werden.

Die Wohnung

Vom Vorzimmer aus erreicht man das separate WC und den weiteren Wohnungsbereich. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Aufenthaltsraum; von hier gelangt man in die separate Küche.

Ein weiterer Vorraum führt zu den beiden Schlafzimmern und zum Badezimmer mit Badewanne. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Weiterer Vorraum
- Kellerabteil

Ausstattung

- Personenaufzug
- Doppelverglaste Kunststofffenster laut Vermarktungsunterlagen
- Fliesen- und Teppichböden laut Vermarktungsunterlagen
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Kellerabteil

Kosten

Kaufpreis: € 199.000

Monatliche Vorschreibung: € 294,68 laut letzter vorliegender Einzelschreibung ab Jänner 2026; darin enthalten ist ein monatlicher Beitrag zum Reparaturfonds von € 89,90.

Rücklagenfonds des Hauses: € 34.331,30 laut Abrechnung zum 31. Dezember 2025.

Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt im 15. Wiener Gemeindebezirk. In der näheren Umgebung befinden sich Nahversorger, Bäckereien, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Die Lugner City ergänzt das Angebot mit Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Die Wiener Stadthalle sowie U-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen bieten weitere Möglichkeiten für Freizeit und Mobilität. Auch das Gebiet Auf der Schmelz erweitert das Freizeit- und Bewegungsangebot.

Eckdaten

- Wohnfläche ca. 61,87 m²
- Drei Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Baujahr des Hauses 1966

- Personenaufzug
- Ein Badezimmer
- Ein separates WC
- Ein Kellerabteil
- HWB 83,4 kWh/m²a
- Sanierungsbedürftiger Zustand

Besichtigung und Kontakt

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich und beantworten Ihre Fragen.

Ihre Ansprechpersonen

Frau Danijela Stojanovic

& Herr Dobrica Stojanovic

Mob. +43 660 4633304

E-mail: stojanovic@fairin.at

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE WWW.FAIRIN.AT

VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw.

Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon: +43 1 952 75 13

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap