3-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock – sofort bezugsfrei, direkt am Hannovermarkt



Objektnummer: 15749

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hannovergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	59,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 106,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	182,41 €
USt.:	20,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

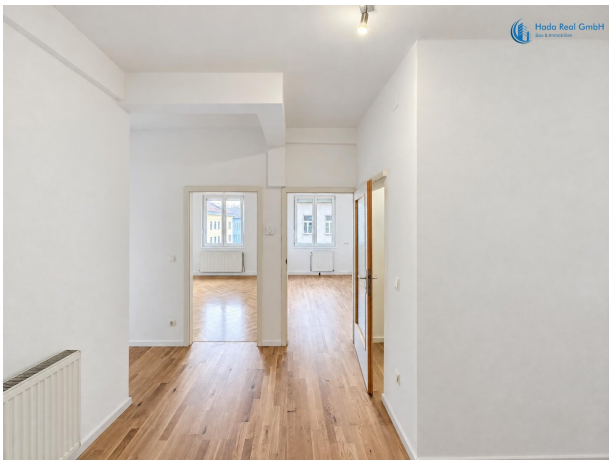


Herr Aldin Dacic

Hada Real
Pappenheimgasse 47 / 1-2
1200 Wien


Hada Real GmbH
Bau & Immobilien



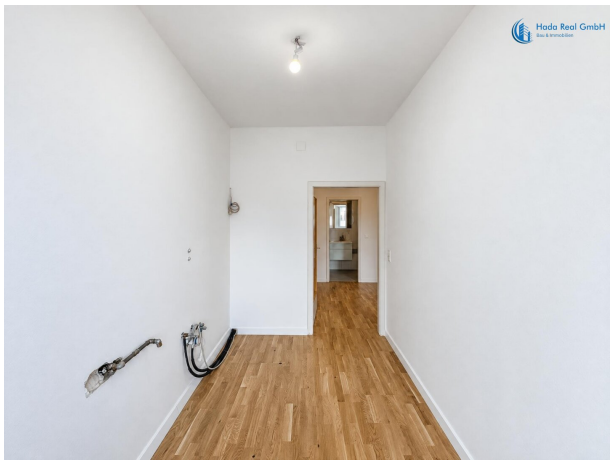



Hada Real GmbH
Bau & Immobilien



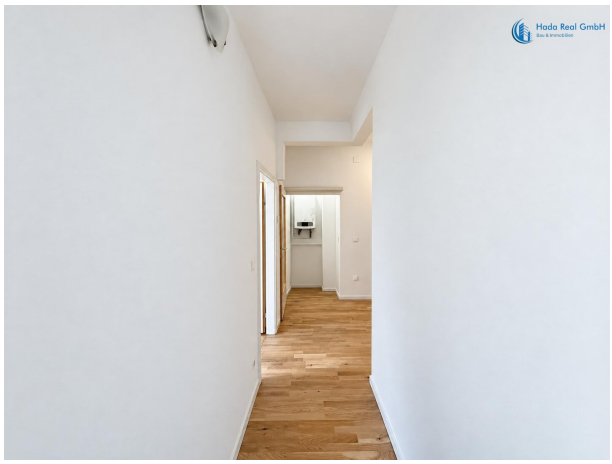








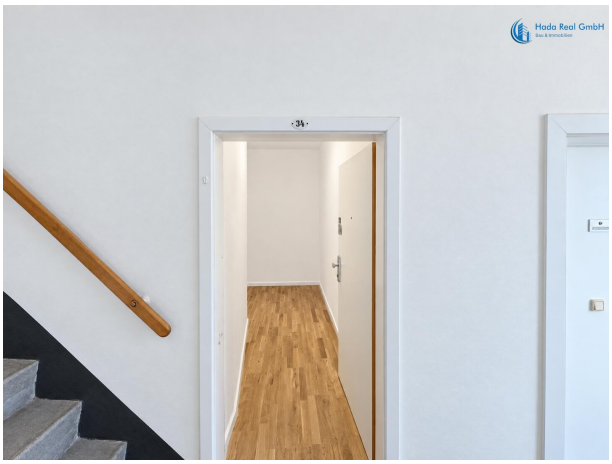

Hada Real GmbH
Bau & Immobilien


Hada Real GmbH


Hada Real GmbH





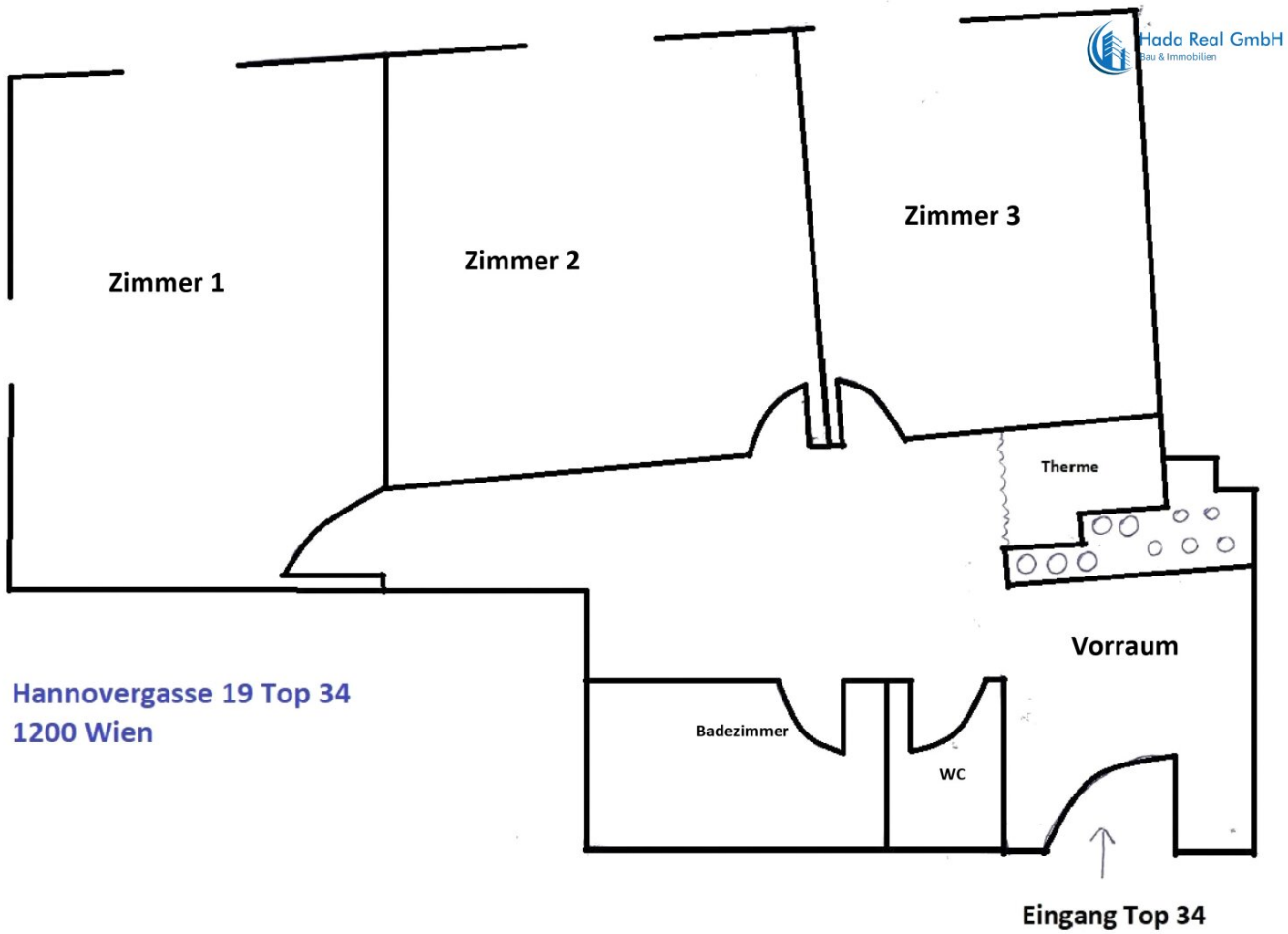



Hada Real GmbH
Bau & Immobilien






Hada Real GmbH
Bau & Immobilien
GLS



Hannovergasse 19 Top 34
1200 Wien

Objektbeschreibung

Bestandsfreie, frisch (teil)sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock direkt am Hannovermarkt

? Beschreibung

Zum Verkauf steht eine helle, frisch (teil)sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift, direkt beim Hannovermarkt im 20. Bezirk.

Die Wohnung ist **bestandsfrei und leer**. Sie eignet sich zur Eigennutzung ebenso wie zur Vermietung.

Alle drei Zimmer sind **zentral begehbar**: Vom Vorraum und Gang erreicht man jedes Zimmer direkt, kein Raum ist ein Durchgangszimmer.

In der ganzen Wohnung liegt Parkett: Fischgrätparkett in Zimmer 1 und Zimmer 2, Eichenparkett im Vorraum, im Gang und in Zimmer 3. Alle Räume sind frisch ausgemalt und haben neue Sockelleisten.

Küchenanschlüsse für Wasser und Abwasser sowie Gas und Strom sind vorhanden. Die Küche kann nach eigenen Wünschen geplant werden.

Aus den straßenseitigen Zimmern blickt man über die Dächer und auf das Treiben am Hannovermarkt.

? Raumaufteilung

- Vorraum mit Gang, von dem alle Zimmer (sowie Bad und WC) zentral begehbar sind
- Zimmer 1: Eckzimmer mit zwei Fenstern, Fischgrätparkett
- Zimmer 2: Fischgrätparkett, Blick auf die Gründerzeit-Fassaden
- Zimmer 3: Eichenparkett, ein Fenster zum Hof, Küchenanschlüsse vorhanden
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss

- Separates WC
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

? Ausstattung

- Böden: Parkett in allen Wohnräumen (Fischgrät- und Eichenparkett), Fliesen in Bad und WC
- Wände frisch ausgemalt, neue Sockelleisten
- Gasetagenheizung (Kombitherme) mit Warmwasserbereitung inkl. Service
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Lift im Haus
- Kellerabteil
- Gepflegtes Stiegenhaus, begrünter Innenhof mit Fahrradabstellplatz
- Küchenanschlüsse vorhanden, Küche frei planbar

? Lage

Die Wohnung liegt direkt am Hannovermarkt, dem lebendigen Grätzlmarkt der Brigittenau. Einkauf, Öffis und Alltagswege sind kurz.

- U6 Jägerstraße und Friedensbrücke in der Nähe
- Straßenbahnlinien 5 und 33, Bus 5B fußläufig
- Markt, Supermärkte, Bäckereien, Apotheke und Ärzte direkt vor Ort
- Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- Donaukanal und Augarten gut erreichbar

? Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 59 m²
- **Zimmer:** 3, zentral begehbar
- **Etage:** 5. Stock, Lift
- **Bad / WC:** 1 Bad mit Dusche, 1 separates WC
- **Keller:** Kellerabteil
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Baujahr:** 1954/55 (Wiederaufbau)
- **Zustand:** saniert
- **Verfügbarkeit:** bestandsfrei, leer

- **Unterlagen auf Anfrage:** Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Protokoll der Eigentümerversammlung, Jahresabrechnung 2025, aktuelle Vorschreibung, Energieausweis, Grundriss.

? Kosten

- **Kaufpreis:** 249.000 €
- **Betriebskosten inkl. Lift:** 229,65 € brutto monatlich
- **Reparaturrücklage:** 71,47 € monatlich
- **Monatliche Vorschreibung gesamt:** 301,12 € (Stand 06/2026)

Kaufnebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtung und Treuhandschaft: nach Tarif des Vertragserrichters
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

? Energieausweis

- **HWB:** 109,7 kWh/m²a, Klasse D
- **fGEE:** 2,83, Klasse E

- **Gültig bis:** 07.11.2029

? Kontakt

Aldin Dacic

? 0664 1020156

Konzessionierter Immobilienmakler & Baugewerbetreibender

Geschäftsführer & Gesellschafter

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir ausschließlich Anfragen mit Vor- und Nachnamen sowie Telefonnummer entgegennehmen können.

Weitere Hinweise

Die Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers beziehungsweise Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer vorgelegt. Wir sind als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer, Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches sowie familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet. Machen Sie sich am besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap