3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Terrasse & Stellplatz in 1100 Wien – Top Lage!



Wohnzimmer

Objektnummer: 2434/2477

Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,27 m²
Nutzfläche:	93,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	494.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David MUTHI

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat


RE/MAX

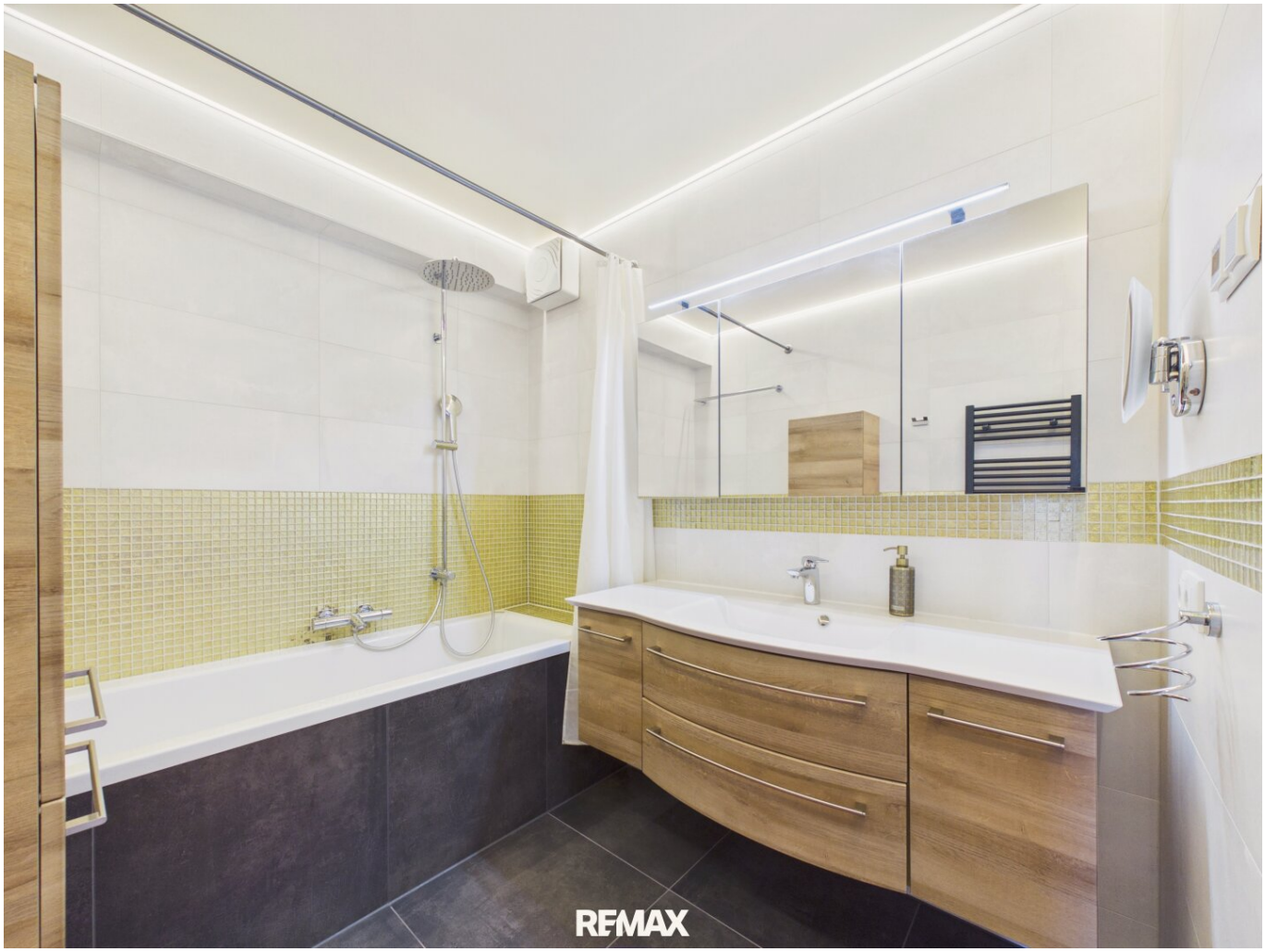

RE/MAX


RE/MAX

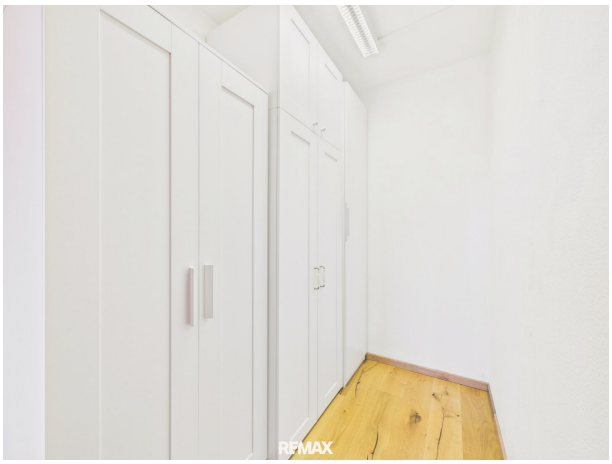

RE/MAX


RE/MAX

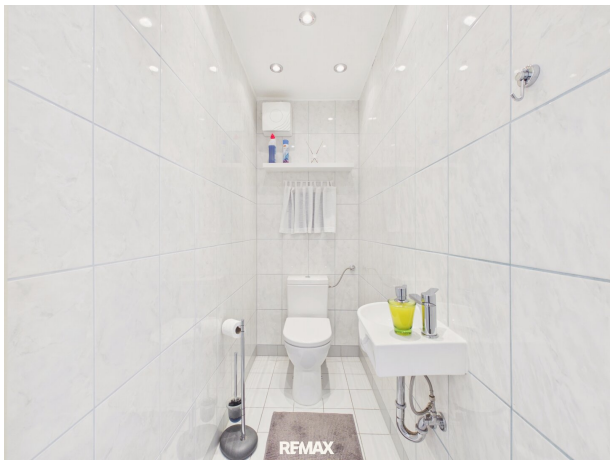

RE/MAX

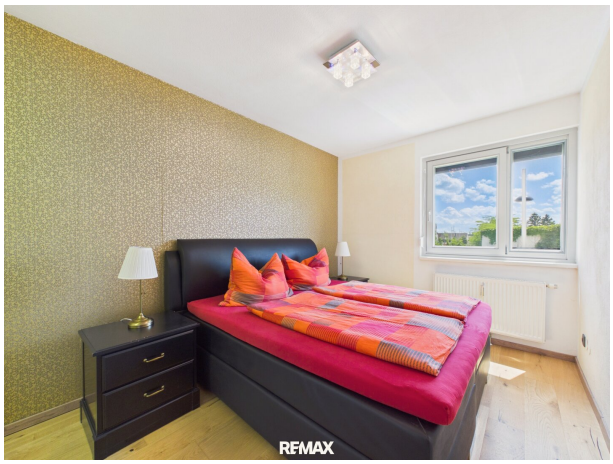

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

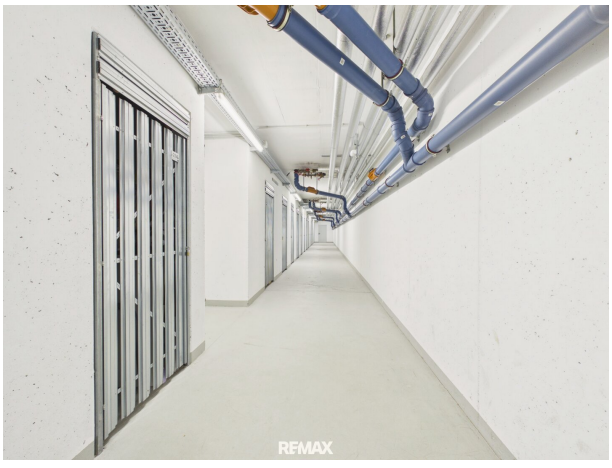

90 WÄSCHEN
ARIEL
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonette in der **Kurt-Tichy-Gasse in 1100 Wien-Favoriten / Oberlaa**. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über ca. **89,27 m² Wohnfläche**. Ergänzt wird sie durch eine **Loggia**, eine **Terrasse**, ein **Kellerabteil** sowie einen **KFZ-Tiefgaragenstellplatz**.

Die Aufteilung ist klar strukturiert: Auf der unteren Ebene befinden sich die privaten Räume mit zwei Zimmern, Badezimmer, getrenntem WC, Wirtschaftsraum und Abstellraum. Die obere Ebene bildet den offenen Wohnbereich mit Küche und Zugang zu Loggia und Terrasse.

Besonders interessant ist die Wohnung für **Paare oder kleine Familien**, die Wohnen auf zwei Ebenen, Außenflächen, einen eigenen Tiefgaragenstellplatz und eine gute Anbindung im Süden Wiens suchen.

Das Wohnhaus wurde ca. **2006** errichtet und wird mit **Fernwärme** beheizt. Ist nach **Süden** ausgerichtet und steht ab **01.08.2026** verfügbar.

Raumaufteilung

Untere Ebene (49,74 m²)

- **Vorraum:** ca. 9,82 m²
- **Zimmer 1:** ca. 13,02 m²
- **Zimmer 2:** ca. 11,73 m²
- **Badezimmer:** ca. 5,27 m²
- **WC:** ca. 1,92 m²
- **Wirtschaftsraum:** ca. 4,13 m²
- **Abstellraum:** ca. 3,85 m²

Obere Ebene (39,53m²)

- **Wohnzimmer:** ca. 24,97 m²
- **Küche mit Essplatz:** ca. 14,55m²
- **Loggia:** ca. 4,55 m²
- **Terrasse:** ca. 11,82 m²

Ausstattung & Besonderheiten

Die Wohnung verfügt über eine offene Einbauküche, Parkett- und Fliesenböden, ein Badezimmer mit Badewanne, ein getrenntes WC, Wirtschaftsraum, Abstellraum, Kellerabteil und KFZ-Tiefgaragenstellplatz.

Die großzügige Terrasse sowie die Loggia erweitern den Wohnbereich auf angenehme Weise ins Freie und laden zum Entspannen ein. Dank der optimalen Südwest-Ausrichtung profitieren sowohl der obere Wohnbereich als auch die Außenflächen von hervorragenden Lichtverhältnissen und zahlreichen Sonnenstunden.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der beeindruckende freie Fernblick, der bis zum Anninger bei Mödling reicht und ein einzigartiges Wohnambiente schafft.

Lage & Anbindung

Die Lage in **Wien-Favoriten / Oberlaa** bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Die Bushaltestelle **Kurt-Tichy-Gasse** befindet sich im direkten Umfeld, die **U1-Station Neulaa** ist gut zu Fuß erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung Richtung Innenstadt. Zudem ist die **S1-Auffahrt Rothneusiedl** rasch erreichbar, wodurch auch eine

gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Auch **Kurpark Oberlaa** und **Therme Wien** sind gut erreichbar und geben der Lage zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert.

Laufende Kosten seit 01.07.2026

Wohnung

- **Betriebskosten:** € 203,04
- **Rücklage:** € 97,12
- **Verwaltung:** € 31,34
- **Umsatzsteuer:** € 23,44
- **Summe Wohnung: € 354,94 monatlich**

KFZ-Tiefgaragenstellplatz

- **Betriebskosten:** € 15,12
- **Rücklage:** € 7,23
- **Verwaltung:** € 14,70
- **Umsatzsteuer:** € 5,96
- **Summe Stellplatz: € 43,01 monatlich**

Gesamt Wohnung + KFZ-Tiefgaragenstellplatz: € 397,95 monatlich

Energie / Verbrauchskosten

Heizung, Warmwasser und Strom werden verbrauchsabhängig separat verrechnet. Die aktuellen Teilbeträge betragen laut letzter Abrechnung:

- **Fernwärme / Warmwasser:** ca. **€ 103,– monatlich**

- **Strom:** ca. **€ 66,– monatlich**

Die Rücklage der Liegenschaft beträgt per **31.12.2025 insgesamt € 196.204,68**.

Finanzierung:

Gerne können wir Ihnen mit unseren bewährten Finanzierungspartnern bei der Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie behilflich sein.

Näheres erfahren Sie gerne bei einem persönlichen Gespräch im Zuge der Besichtigung!

Rechtliche Hinweise!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen.

Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren.

Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein.

Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

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://remax-vital.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap