Gepflegte 3-Zimmer-Balkonwohnung mit Stellplatz und optimaler Verkehrsanbindung



Objektnummer: 22967

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 147,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	186,51 €
USt.:	24,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

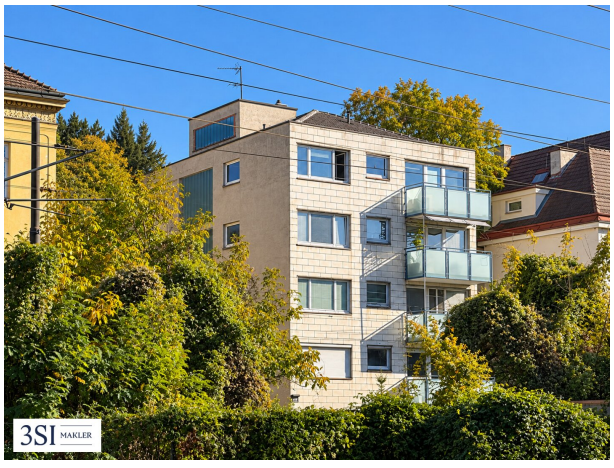
Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7











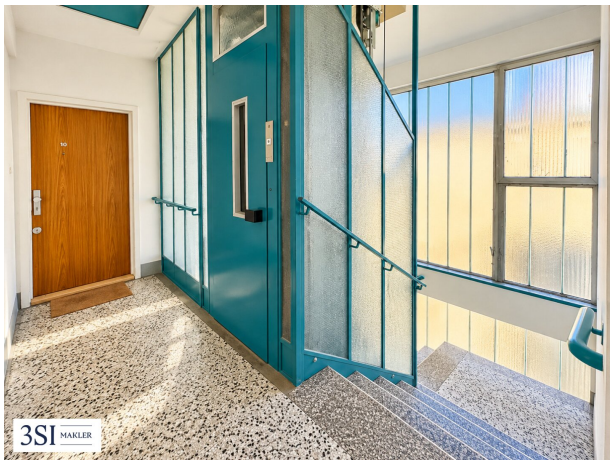



3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER









3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im grünen 13. Bezirk! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in 1130 Wien verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Auf rund 60 m² erwartet Sie ein vielseitiges Zuhause, das sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber eignet.

Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Dank der drei Zimmer lässt sich das Wohnkonzept flexibel gestalten: Ob gemütlicher Wohnbereich, ruhiges Schlafzimmer und zusätzliches Arbeits- oder Kinderzimmer – hier finden unterschiedliche Lebenssituationen ihren passenden Platz. Die gepflegte Ausstattung schafft eine einladende Basis, die Sie ganz nach Ihren Vorstellungen ergänzen können.

Ein besonderes Highlight ist der Ostbalkon beziehungsweise die Ostterrasse. Starten Sie hier mit einem Frühstück im Morgenlicht in den Tag oder genießen Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Der schöne Grünblick vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Erholung – eine wohltuende Ergänzung zum urbanen Alltag.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung mit praktischen Details. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine gute Grundlage für genussvolle Kochmomente. Fliesen und Laminat sorgen für eine alltagstaugliche Kombination aus pflegeleichten und wohnlichen Böden. Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Zentralheizung. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und profitiert dadurch von natürlichem Licht und angenehmer Belüftung.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Stellplatz, der den Alltag komfortabler macht und die Parkplatzsuche erleichtert. Gerade in der Stadt ist ein eigener Platz für das Auto ein wertvoller Vorteil.

Die Lage bietet beste Voraussetzungen für ein unkompliziertes Leben. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sorgen für eine vielseitige Anbindung und ermöglichen Ihnen, sowohl die Wiener Innenstadt als auch weitere Ziele bequem zu erreichen. Gleichzeitig befinden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind rasch erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung auch hervorragend für alle, die kurze Wege und eine gut ausgebaute Nahversorgung schätzen.

Ob als neues Zuhause oder als attraktive Ergänzung Ihres Immobilienportfolios – diese Wohnung vereint eine gefragte Wiener Lage, drei gut nutzbare Zimmer, einen sonnigen Balkon mit Grünblick und einen eigenen Stellplatz. Der Kaufpreis beträgt 279.000,00 €.

Aufgrund einer, einstimmig von der Wohnungseigentümergemeinschaft angestrebten

thermischen Wohnhaussanierung (unter Zuhilfenahme entsprechender Förderungen) werden vorausschauend bereits etwas höhere Reparaturrücklagenbeiträge eingehoben.

Der derzeitige Reparaturrücklagenfond weist ein Guthaben in der Höhe von etwa € 100.000,- auf.

In Abstimmung mit der Hausverwaltung wurde bereits ein entsprechendes Sanierungskonzept in Auftrag gegeben.

Die monatlichen Betriebskosten (basierend auf der Jahresabrechnung 2025) schlüsseln sich wie folgt auf:

Top Nr. 9:

- Betriebskosten

  (inkl. Lift, Verwalt.Honorar & USt. 10%): € 205,16-

- Reparaturrücklage: € 172,30-

- Heizkosten (inkl. USt. 20%): € 102,98-

- Warmwasser (inkl. USt. 10%): € 40,85-

KFZ-Stellplatz Nr. 1:

- Betriebskosten

  (inkl. Verwalt.Honorar & USt. 20%): € 36,45-

- Reparaturrücklage: € 30,60-

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser gepflegten Wohnung und lassen Sie sich von ihrem angenehmen Wohngefühl überzeugen.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe

künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital überarbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente müssen nicht zwingend Bestandteil des tatsächlichen Angebots sein und dienen möglicherweise der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und kein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Rechtsanwaltskanzlei fuhrmann.legal Rechtsanwalts GmbH / Herrn Dr. Albert Fuhrmann LL.M. (1010 Wien, Graben 22/Petersplatz 4/Top 6)" gebunden. Die damit verbundenen Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden seitens der Eigentümerin und/oder der Hausverwaltung bereitgestellt und eine Haftung seitens der 3SI Makler GmbH in Bezug auf die Richtigkeit, Vollständigkeit, Irrtum und Aktualität werden ausgeschlossen. Die Grundrisse dienen lediglich der ersten Orientierung und müssen nicht zwingend maßstabsgetreu sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap