

Inserat ID: 163304

erstellt am : 17.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 489900€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Tatiana Sagmeister

Tel: +43 660 60 11 222

tatiana.sagmeister@ifin.at

Wohnfläche: 72.05m²

Nutzfläche: 86.52m²

Wohnraum am Schafberg ? Lichtdurchflutete Wohnung mit Loggia



Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer nach Südwesten ausgerichteten Loggia. Das Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und besteht aus zwei Trakten.

Die angebotene Wohnung befindet sich im hinteren Trakt, wodurch sie eine besonders ruhige Lage bietet. Alle Fenster der Wohnung sind zum ruhigen Innenbereich des Hauses hin ausgerichtet, wo sich die privaten Gärten befinden. Diese Lage garantiert eine erholsame Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und teilt sich wie folgend ein (die Angaben zur Nutzfläche beziehen sich auf die Angaben im Nutzwergutachten, sowie in den Bestandspläne der Immobilie):

Wohnzimmer: 25,83 m²
Schlafzimmer: 19,58 m²
Kochnische: 7,17 m²
Bad: 5,43 m²
WC: 2,37 m²
Vorraum: 11,67 m²

Gesamt: 72,05 m²

Loggia: 14,47 m²
Kellerabteil: 8,73 m²

Da die Wohnung nur sehr wenig benutzt wurde, befindet sie sich in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. Die Kücheneinrichtung ist bereits im Preis inbegriffen. Der Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Laufende Kosten:

Betriebskosten (monatlich): ? 155,22 zzgl. 10% USt.
Liftkosten (monatlich): ?18,66 zzgl. 10% USt.
Lift Reparaturrücklage (monatlich): ? 39,70
Reparaturrücklage (monatlich): ? 108,08

Gesamt monatlich: ? 339,05

Der Rücklagenstand per 16.07.2025 beträgt rund ? 43.000,-.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 43, ca. 8 min zu Fuß
Buslinie 42a, ca. 10 min zu Fuß

Die Highlights:

Absolute Ruhelage
Großzügige Loggia (Südwestseite)
Öffentlicher Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
Personenaufzug
Großes Kellerabteil
Wasseranschluss auf der Loggia
Einbauküche mit allen Geräten
Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Finanzierung

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen. IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Fotos: © Lukas Drobny (Property Photos GmbH)v. Home Staging: © Lukas Drobny (Property Photos GmbH)

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. Aufgrund der Nachweispflicht können wir nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und Email bearbeiten. Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können. Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular. IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien www.ifin.at - Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 72.05m²

Nutzfläche: 86.52m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 71.25m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.16m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 489900€

Nebenkosten: 155.22€

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Sagmeister

Tel.: +43 660 60 11 222

E-Mail: tatiana.sagmeister@ifin.at