

Inserat ID: 172245

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 489900€

Straße: Carl-Reichert-Gasse

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Tatiana Sagmeister

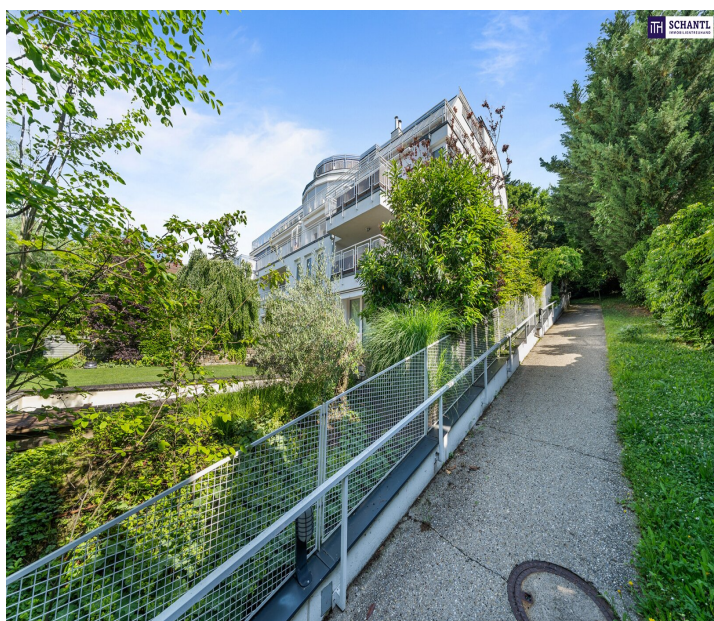
Tel: +43 660 60 11 222

tatiana.sagmeister@schantl-ith.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

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)

Unser Service für Sie

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe

bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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

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@schantl-ith.at