

Inserat ID: 166079

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 749900€

Straße: Severin-Schreiber-Gasse

1180 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 100.64m²

Kontaktinformationen:

Martin ZAHEL

Tel:

zahel@viason.at

**Nahe Türkenschanzpark | Balkon | Garage | 3 Zimmer |
Grün & Fernblick**

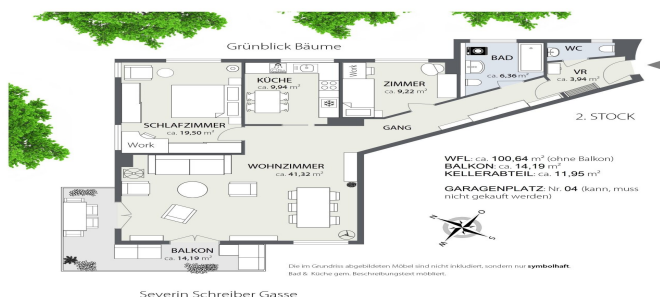


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



EIGENTUMSWOHNUNG: SEVERIN-SCHREIBER-GASSE 4 - 6 | 1180 WIEN

3 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON & GRÜNBlick & FERNBLICK IM 18.

BEZIRK BEIM SCHÖNSTEN PARK IN WIEN ? DEM TÜRKENSCHANZPARK

Nahe TÜRKENSCHANZPARK && GRÜNBlick von allen Zimmern.

Wir bitten Sie höflich uns vor einem Anruf eine schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden (Checkboxen sind anzuklicken)! Erst danach können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen. Sie können aber JEDERZEIT ? auch ohne Anfrage ein VIDEO der Wohnung direkt auf unserer Website vorab ansehen (dieses finden Sie auf unserer Website unter den Fotos verortet bzw. z.B. auf dem Portal willhaben.at gibt es einen Button ?360 Tour starten?):

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufangebote zusammen mit der schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufangebot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen.

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://player.vimeo.com/video/1106975298?badge=0&&>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu VERKAUFEN? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

Die barrierefreie, gepflegte Wohnung verfügt über ca. 100,64 m² und liegt im 2. Liftstock eines ca. 2001 errichteten Neubaus umgeben von Botschaften.

Die nord-ost/süd-west ausgerichtet Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Balkon, 1 separate Küche, 1 Badezimmer mit WC, 1 separates WC, 1 Vorraum, 1 Gang. 1 Garagenplatz kann, muss aber nicht zusätzlich erworben werden.

Das große Wohnzimmer (ca. 41,32 m²) mit sonnigem Süd-Westbalkon (ca. 14,19 m²) bietet einen herrlichen Ausblick && Fernblick auf die Umgebung ? perfekt zum Entspannen und Genießen. Vom geräumigen Elternschlafzimmer (ca. 19,50 m²), dem Kinderzimmer/Arbeitszimmer (ca. 9,22 m²) und der separaten Küche (ca. 9,94 m²) fällt der Blick durch die Fenster direkt ins Blättermeer der umliegenden Bäume. Grünblick von allen Zimmern!

Die gebrauchte Küche verfügt über gebrauchte Kücheneinbaugeräte, wie eine Abwasch, einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Dunstabzug, einen Backofen, einen Kühlschrank mit Gefrierfach sowie ein Fenster.

Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC und bietet Platz für eine Waschmaschine, die mit einem T-Profil am Waschbecken montiert werden kann. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separate WC mit einem Handwaschbecken und einem Fenster.

Der Garagenstellplatz Nr. 4 liegt im Haus und wird mit der Wohnung mitverkauft. Weiters steht dem Wohnungskäufer ein Einlagerungsraum (ca. 11,95 m²) zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gas-Zentralheizung.

Zur allgemeinen Nutzung stehen ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Ein BILLA-MARKT in der Gentzgasse, die BÄCKEREI STRÖCK, eine APOTHEKE sowie ein BIPA-MARKT liegen ca. 5 Gehminuten entfernt. Diverse weitere Einkaufsmöglichkeiten und Lokale liegen in Gersthof ca. 5-8 Gehminuten entfernt oder sind mit dem Auto schnell erreichbar.

Die S-Bahnen Gersthof (S45) sowie die Straßenbahnen 40 und 41 liegen ca. 5 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 40 sind es 5 Stationen zur U6 (Währinger Str. /Volsoper) oder 8 Stationen zum Schottentor (U2). Der Bus 10A (Station Türkenschanzpark) liegt fußläufig nur ca. 5 Gehminuten entfernt, in ca. 11 Fahrminuten erreicht man mit dem Bus Heiligenstadt (U4). Der Bus 40A (Station Gregor-Mendel-Straße) liegt ca. 10 Gehminuten entfernt, mit dem Bus sind es ca. 6 Fahrminuten zur U6 Währinger Straße/Volsopfer und ca. 14 Fahrminuten zum Schottentor.

Einer der schönsten Grünoasen Wiens, der Türkenschanzpark, liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Auch das Naherholungsgebiet Sternwartepark ist in nur ca. 2 Gehminuten schnell erreicht.

HIGHLIGHTS

2. STOCK MIT LIFT
SÜD-WESTBALKON
FERNBLICK
GRÜNBlick VON ALLEN ZIMMERN
FUSSLÄUFIG TÜRKENSCHANZPARK
GOSSER EINLAGERUNGSRAUM mit ca. ca. 11,95 m²
FUSSLÄUFIG STERNWARTEPARK
KÜCHE MIT FENSTER

BAD UND WC MIT FENSTER
GARAGE IM HAUS
Zahlreiche EINKAUFSMÖGLICHKEITEN fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG & GARAGE

LAGE: Severin-Schreiber-Gasse 4-6 | 1180 Wien

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 749.900,-

KAUFPREIS GARAGENPLATZ: EUR 35.000,-

WOHNFLÄCHE: ca. 100,64 m²

GESCHOSS: 2. Stock mit Lift

NEUBAU: Ja ? ca. Baujahr 2001

ZIMMER: 3

LIFT: Ja

BARRIEREFREI: Ja

GARAGENPLATZ: Ja ? ca. 2,70 m breit x ca. 5 m lang

ZUSTAND DER WOHNUNG: Gebrauchte, gepflegte Wohnung

KÜCHE: Die gebrauchte Küche verfügt über gebrauchte Kücheneinbaugeräte, wie eine Abwasch, einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Dunstabzug, einen Backofen, einen Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach sowie ein Fenster.

BADEZIMMER: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC, einem Fenster ausgestattet und bietet Platz für eine Waschmaschine (Anschluss über ein T-Profil beim Waschbecken)

SEPARATES WC: Ja ? mit Handwaschbecken und Fenster

ABSTELLRAUM: Nein

VORRAUM: Ja

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Nein ? die Waschmaschine kann am Waschbecken angeschlossen werden

BÖDEN: Parkett, Fliesen

KLIMAANLAGE: Nein

KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus

HEIZUNG: Gas-Zentralheizung

FENSTER: Ja - 2-fach-Verglasung

RAUMHÖHE: Ca. 2,74 m

GEGENSPRECHANLAGE: Ja

EINLAGERUNGSRAUM: Ja ? schlichtes Miteigentum ca. 11,95 m²

FAHRRAD- UND KINDERWAGENRAUM: Ja

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN: Ein BILLA-MARKT in der Genthgasse, die BÄCKEREI STRÖCK, eine APOTHEKE sowie ein BIPA-MARKT liegen ca. 5 Gehminuten entfernt. Diverse weitere Einkaufsmöglichkeiten und Lokale liegen in Gersthof ca. 5-8 Gehminuten entfernt oder sind mit dem Auto schnell erreichbar.

Naherholungsgebiete: Einer der schönsten Grünoasen Wiens, der Türkenschanzpark, liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Auch das Naherholungsgebiet Sternwartepark ist in nur ca. 2 Gehminuten

schnell erreicht

VERKEHRSANBINDUNG: Die S-Bahnen Gersthof (S45) sowie die Straßenbahnen 40 und 41 liegen ca. 5 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 40 sind es 5 Stationen zur U6 (Währinger Str. /Volksoper) oder 8 Stationen zum Schottentor (U2). Der Bus 10A (Station Türkenschanzpark) liegt fußläufig nur ca. 5 Gehminuten entfernt, in ca. 11 Fahrminuten erreicht man mit dem Bus Heiligenstadt (U4). Der Bus 40A (Station Gregor-Mendel-Straße) liegt ca. 10 Gehminuten entfernt, mit dem Bus sind es ca. 6 Fahrminuten zur U6 Währinger Straße/Volksoper und ca. 14 Fahrminuten zum Schottentor.

HWB: 55,3 kWh/m²a - fGEE: 2,11

KLASSE: C - D

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 749.900,-

KAUFPREIS GARAGE: EUR 35.000,-

KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. ? 250,- zzgl. 20 % USt. Kaufvertragserrichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien

MAKLERPROVISION: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND JULI 2025

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 230,24 pro Monat zzgl. 10% USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 102,72 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 23,02 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 355,98 pro Monat

Zzgl. Heizkosten und Warmwasserkosten: derzeit ca. EUR 51,06 zzgl. 20 % USt = ca. EUR 61,27

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

MONATLICHE KOSTEN GARAGE STAND JULI 2025

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 31,81 pro Monat zzgl. 20% USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 7,68 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

GRST-ABRECHUNG: ca. EUR 7,09 pro Monat zzgl. 20 % USt.

UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 7,78 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 54,36 pro Monat

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <150m Apotheke <225m Klinik <975m Krankenhaus <1.450m Kinder
& Schulen
Schule <325m Kindergarten <300m Universität <550m Höhere
Schule <100m Nahversorgung
Supermarkt <150m Bäckerei
<175m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige
Geldautomat <225m Bank
<225m Post <350m Polizei <600m Verkehr
Bus <175m U-Bahn
<1.475m Straßenbahn <175m Bahnhof <225m Autobahnanschluss
<2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 100.64m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 55.3m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 2.11m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 749900€

Nebenkosten: 230.24€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at