



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 210497

erstellt am : 18.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Lorystraße

1110 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

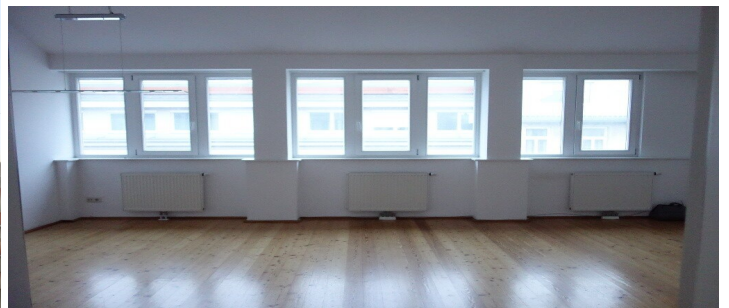
Nicoletta Sutter

Tel: +43 664 4115229

sutter@ticon.cc

Wohnfläche: 64.7m²

Dachwohnung - Charmante 64,70m² Eigentumswohnung mit 5,42 m² Terrasse - Nähe U3



LORYSTRASSE / DACHWOHNUNG

Die sonnige, gepflegte Dachwohnung mit gesamt 64,70 m² plus 5,42m² Terrasse liegt in der Lorystraße nahe Römerstalgasse - in einem 2007 generalsanierten Haus - und kann sofort bezogen werden. Gelegen im 4. Liftstock.

Die Besonderheit an der Wohnung ist: aufgrund der Raumhöhe des Wohnzimmers ließe sich bei Bedarf noch eine GALERIE errichten.

Sie besteht aus einem großzügigen 33,90 m² Wohn-Esszimmer mit großen Fensterfronten, einer neuwertigen Küchenzeile samt allen Geräten, einem Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, einem hofseitigen Schlafzimmer, dem Vorzimmer und dem separaten WC. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie auf die hofseitige Terrasse.

Ausstattung:

Gepflegte Holz-Schiffböden, Nassräume verflies, Kunststofffenster, Hauszentralheizung

Zur Lage:

Die Lorystraße verläuft parallel zur Simmeringer Hauptstraße und die U-Bahn-Station ?U3-Simmering? ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. In nur wenigen Gehminuten entfernt befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Sehr gute U-Bahn-Anbindung zur Wiener Innenstadt, Zentrum in nur 15 - 20 Minuten erreichbar.

Zum Haus:

Der Eingangsbereich unten ist im Moment bereits etwas renovierungsbedürftig, diese Arbeiten sind für 2026 angesetzt, Kostenvoranschläge werden schon eingeholt, Reparaturrücklage dafür mehr als ausreichend vorhanden.

HWB 56,5 kWh/m²a fGEE 1,85

Kaufpreis: ? 249.000,--

Laufende Kosten: ? 386,20 monatlich inkl. HZG und Warmwasser

bestehend aus der Rücklage ? 73,11 / BK Wohnung. ? 160,14 / BK Lift ? 10,68 / BK a conto Wasser ? 21,34, WW und HZG. ? 120,93

Es wird aufgrund von regelmäßiger Tätigkeit für den Eigentümer auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.250m
Kinder
< Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere
Schule <2.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank
<500m
Post <500m
Polizei <750m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn
<500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss
<1.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 64.7m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 56.5m²

fgeewert: 1.85m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 174.69€

Kontaktinformationen

Vorname: Nicoletta

Nachname: Sutter

Tel.: +43 664 4115229

E-Mail: sutter@ticon.cc