



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 125333

erstellt am : 01.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 58m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63m<sup>2</sup>

## **Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit südwestlicher Loggia unweit der U3-Kendlerstraße!**



?Zum Verkauf gelangt hier eine voll sanierte und äußerst attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 14. Bezirk

mit südwestlicher Loggia nahe der U3 -Kendlerstraße!

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gegend und unweit von der U3 - Station Kendlerstraße

entfernt, wodurch die sichere und schnelle Anbindung garantiert wird.

Die Wohnung befindet sich im Ersten Liftstock / Mezzanin und hat 63 Quadratmeter an Wohnnutzfläche inkl. der 5 m<sup>2</sup> Loggia.

Durch die Sanierung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Raumaufteilung und besonderen hochwertigen Ausstattung gelegt. Sie ist sehr gut aufgeteilt und teilweise zentral begehbar. Die Wohnung wirkt hell und sehr geräumig durch die neue Raumaufteilung. Sie gliedert sich auf zwei Schlafzimmern, davon ein Kabinett, einer Wohnküche, Bad mit WC und Dusche und ein Abstellraum gleich beim Eingang mit Waschmaschinenanschluss. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Eichen-Holzdielen-Böden und die Nassräume mit sehr modernen Fliesen sauber verlegt worden. Geheizt wird mittels einer Zentralheizung (Fernwärme) und es sind in jedem Raum Radiatoren aufgehängt. Ebenso wurde auch hier eine Sicherheitstür und eine Sicherheitstür zur Loggia verbaut. Der Wohnung ist auch ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Das Haus wurde 1967 errichtet und bisher gut instandgehalten.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebengasse, unweit von der U3-Station: Kendlerstraße. Die Anbindung ist also perfekt. Ausserdem stehen Ihnen sehr viele kulturelle und Freizeitangebote: Breitenseer Lichtspiele (eins der ältesten Kinos in der Welt), des weiteren die Tschaurerbühne (Open-Air-Theater), quasi vor der Haustür zur Verfügung, und die reiche und bunte Vielfalt an Gastronomiebetrieben. U3 - Kendlerstraße, Straßenbahnen: 10, 46, 49. In nur 9 Stationen oder 16 min. gelangen Sie mit der U-Bahn zum Stephansplatz. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eckdaten:

Preis: EUR 349.000,?

Nutzfläche: 63 m<sup>2</sup> inkl. Loggia von 5 m<sup>2</sup>

Stockwerkslage: (1.Stock / Mezzanin)

Aufzug vorhanden / nicht notwendig.

Baujahr: 1967

Konditionen:

Kaufpreis: ? 349.000, --

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragerrichtungskosten: 1,5 % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

Monatliche Kosten (Stand 09/2024):

Betriebskosten: EUR 85,20

Heizkosten: EUR 34,38

Reparaturrücklage: EUR 22,80

Liftkosten: EUR 12,60

Gesamtkosten inkl. Steuern: EUR 171,64

---

-----  
----  
\*\*\*\*\* Neben dieser Wohnung gibt es eine weitere die Sie auch erwerben können. \*\*\*\*\*

2) Trubelgasse (61 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> Loggia für ? 389.000, --):

Zum Verkauf gelangt hier eine voll sanierte und äußerst attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 3. Bezirk mit südöstlicher Loggia nahe dem Schweizer Garten / Arsenal / Rennweg!

Die Wohnung hat 64 Quadratmeter an Wohnnutzfläche inkl. der 3 m<sup>2</sup> Loggia und ist sehr gut aufgeteilt.

Geheizt wird mittels einer Gaszentralheizung und es sind in jedem Raum Radiatoren aufgehängt.

Die Wohnung gleidert sich auf zwei Schlafzimmern, einer Wohnküche, Bad mit WC und Dusche. Alle Räume sind zentral begehbar.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Eichen-Holzdielen-Böden und die Nassräume mit sehr modernen Fliesen sauber verlegt worden.

Entspannen Sie sich in diesem schönen frisch saniertem Apartment oder machen Sie einen Spaziergang durch den Schweizer Garten und Belvedere Garten.

Die Wohnung ist hell und sehr geräumig durch die neue Raumaufteilung nach der Sanierung. Sie ist südwestlich orientiert und hat 3 Zimmer.

Die Wohnung befindet sich im Ersten Liftstock. Das Haus wurde 1967 errichtet und sehr gut instandgehalten.

Die Zimmeraufteilung ist auch sehr gut gelungen: Vorzimmer, zwei Schlafzimmer, Wohnküche, Bad mit Dusche und WC und eine Loggia. Das Bad ist sehr modern verflieset und die Wohn- und Schlafräume sind mit Eichenparkettböden (Dielen) verlegt worden. Es wurde eine Sicherheitstür verbaut und sauber saniert. Der Wohnung ist auch ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Konditionen:

Kaufpreis: ? 389.000, --

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: 1,5 % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

Wohnnutzfläche: 64m<sup>2</sup> (inkl. Loggia: 3m<sup>2</sup>)

3 Zimmer; 1. Stock mit Aufzug;

Baujahr: 1967;

Montaliche Kosten (Stand 09/2024):

Betriebskosten: EUR 85,20

Heizkosten: EUR 34,38

Reparaturrücklage: EUR 22,80

Liftkosten: EUR 12,60

anteilige Steuer: EUR 16,66

Gesamtkosten: EUR 171,64

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

Weitere Informationen und alle Objekte finden Sie unter: [www.pr-immobilien.at](http://www.pr-immobilien.at)

---

\*\*\*\* Two high quality renovated flats in top locations in Vienna are for sale \*\*\*\*

Vienna repeatedly ranked no. 1 city to live: Vienna is the world's most livable city, per rankings by the Economist Intelligence Unit (EIUI) and Mercer; Population of approx. 2 million; Stability and good infrastructure are the city's main charms for its inhabitants, supported by good healthcare and plenty of opportunities for culture and entertainment Located in the very center of Europe with excellent connections

1) Kienmayergasse: 58 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> Loggia = 63 m<sup>2</sup> total space for 349.000, -- EUR

2) Trubelgasse: 61 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> = 64 m<sup>2</sup> total space Loggia for 389.000, -- EUR

## 1) The first apartment (Kienmayergasse):

is located in a quiet location and just around the corner from the Kendlerstraße U3 metro station, this newly renovated 3 room flat with a loggia.

The cosy flat has been fitted with large, high quality tiles in the bathroom and toilet, all rooms have high quality oak plank parquet, a security entry door, installed triple glazed security windows and a security balcony door. The flat is located on the mezzanine floor, faces southwest and is divided as follows: front hall, combined kitchen/living room, bedroom, bathroom with shower and toilet, storeroom with washing machine connection and loggia. The flat has a cellar/basement.

### Location:

The flat is located in a quiet side street, only a 1-2 minutes walk from the metro station U3 Kendlerstraße. The wide range of cultural leisure opportunities, coupled with versatile gastronomy, makes the 14th district an extremely attractive residential area. U3- Kendlerstraße, tram lines 10, 46, 49. Nine stops (16 min.) with metro line U3 to the city centre Stephansplatz. All shops for daily needs are in the immediate vicinity. Cultural variety is provided by the Breitenseer Lichtspiele (one of the oldest cinemas in the world) and the well known Tschaunerbühne (open air theatre), both within a few minutes' walk.

### Data:

Price: EUR 349.000,?

Floor space : 64m<sup>2</sup>

Living space : 58m<sup>2</sup>

Loggia of 5 m<sup>2</sup>

Mezzanine floor, elevator

Year built : 1967

### Monthly costs:

Operating costs: EUR 105,06

Heating costs: EUR 34,38

Repair reserve: EUR 53,05

Value added tax: EUR 10,51

Total monthly costs: EUR 171,64

## 2) The second apartment (Trubelgasse):

is located in a quiet one way street, within 10 min walking distance from Belvedere Palace and the Botanical Garden . The Schweizergarten is in sight (1-2 min.). The city centre Stephansplatz ) can be reached within 25 minutes by public transport and 15 minutes by car. Project Village in the 3rd district: In the immediate vicinity (150m) a new city quarter is being built with 1.900 flats, 39.000 m<sup>2</sup> of office and commercial space as well as a school and two kindergartens. The heart of the area will be a park of approx. 2 ha. All shops for daily needs are in the immediate vicinity, due to the proximity to Fasangasse and Rennweg. Tram line 1 and 0; S-Bahn station St. Marx, Vienna Central Station (Hauptbahnhof ) are nearby.

Relax in this beautifully renovated apartment, take a walk through the nearby Schweizergarten or the Belvedere Palace Park, and make use of the offerings of the 3 rd Vienna district. This bright, 2,5 room, southeast facing apartment, which has just been completely renovated, is located on the first floor in a house built in 1967. It is divided into a front hall, combined kitchen/livingroom, bedroom, cabinet, bathroom with toilet, and loggia. The bathroom is tiled, the front hall, kitchen/livingroom, bedroom and cabinet have oak parquet flooring and the apartment has a security entry door. The apartment has a cellar/basement.

Data:

Price: EUR 389.000,?

Floor space : 64m<sup>2</sup>

Living space : 61m<sup>2</sup>

Loggia: 3m<sup>2</sup>

3 rooms

1st floor 1, elevator

Year built : 1967

Monthly costs:

Operating costs: EUR 85,20

Heating costs: EUR 34,38

Repair reserve: EUR 22,80

Elevator costs: EUR 12,60

Value added tax: EUR 16,66

Total monthly costs: EUR 171,64

1) Kienmayergasse: 58 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> Loggia = 63 m<sup>2</sup> total space for 349.000, -- EUR

2) Trubelgasse: 61 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> = 64 m<sup>2</sup> total space Loggia for 389.000, -- EUR

Contact:

For further questions and appointments please contact mr. Paunovic Radisa: +43 / 664 - 404 15 47 also by Email: office@pr-immobilien.at

More objects you can find on: [www.pr-immobilien.at](http://www.pr-immobilien.at) Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;5.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Eckdaten

Wohnfläche: 58m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 85.2€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at