

Inserat ID: 204691

erstellt am : 04.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 395000€

Straße: Sollingergasse

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin ZAHEL

Tel:

zahel@viason.at

Wohnfläche: 79.51m²

viason Immobilien | 1190 Wien | Sonniger Südbalkon | 3 Zimmer | 4. Stock | Innenhoforientierung



EIGENTUMSWOHNUNG: SOLLINGERGASSE 8-12 | 1190 WIEN

Zu den Kaminen: es wurde verkäuferseits ein Kaminvorbefund beim Rauchfangkehrer betreffend Kamin für eine Gas Brennwerttherme beauftragt. Laut Rauchfangkehrer könne im Badezimmer wo sich derzeit der Warmwasserboiler befindet, eine Gas Brennwerttherme geschaffen werden. Der zweite freie Fang befindet sich im Wohnzimmer (wenn man in das Wohnzimmer geht, rechts in der Ecke - siehe VIDEO). Dabei handelt es sich um den "Notkamin" der Wohnung, an welchen man laut Rauchfangkehrer grundsätzlich einen "Schwedenofen" anschließen könne. Sollte man einen Schwedenofen tatsächlich anschließen wollen, sei nochmals mit der Rauchfangkehrer Kontakt

aufzunehmen, da der Käufer der Wohnung den Notkamin vor einem Anschluss eines Schwedenofens befunden müsste). Bitte geben Sie diese Information einem Sanierer weiter, falls Sie ein neues Heizungssystem (Gas Brennwerttherme mit Heizkörpern in allen Zimmern) etablieren möchten. Der schriftliche Vorbefund liegt bereits vor und kein bei Interesse gerne übermittelt werden.

GERÄUMIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG IM 19. BEZIRK IM INNENHOF MIT SÜDSEITIGEM BALKON

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://player.vimeo.com/video/1162153440?badge=0&>

Hinweis: Sie finden die unverbindlichen Grundriss VARIANTEN am Ende der Fotos.

Do you prefer your exposé in English? Click here:

<https://www.viason.at/en/objektdetail/16398586?from=643244>

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 (Checkboxes sind anzuklicken)! Erst danach können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote zusammen mit der schriftlichen, verbindlichen

Finanzierungszusage der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "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. Sollten Sie eine Finanzierung benötigen steht Ihnen Herr Mag. René Schipits, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, +436604702020

Sie möchten Ihre Immobilie VERKAUFEN oder möchten uns an Freunde und Bekannte weiterempfehlen? Infos zu unseren Leistungen finden Sie unter:

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

[viason immobilien](http://viason-immobilien.at): Sie arbeiten mit der Nr. 1 laut Makler-Empfehlung.at:

<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

Diese ruhig im Innenhof (alle Zimmer Innenhoforientierung!) gelegene, nord-südseitig ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 79,51 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und angenehme Lichtverhältnisse.

Der großzügige Vorraum bietet ausreichend Platz für einen Garderobenschrank. Ergänzt wird der Eingangsbereich durch einen praktischen Abstellraum.

Die separate Küche ist ohne Kücheneinbaugeräte ausgestattet und verfügt über einen Gasanschluss.

Zur Wohnung gehören zwei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf den südseitigen Balkon mit ca. 4,74 m², der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne, Bidet, WC, Doppelwaschbecken inklusive Spiegelschrank und verfügt über zwei Fenster, die für natürliche Belichtung und Belüftung sorgen.

Im Haus stehen den Bewohnern eine Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung. Die Fahrradabstellplätze befinden sich im Innenhof im Freien. Zusätzlich kann ein Einlagerungsraum im Keller des Hauses mit ca. 5,60 m² genutzt werden.

Der Zugang zum Lift erfolgt über 6 Stufen, der Lift selbst ist für eine Nutzlast von 150 kg genehmigt. Das Gebäude wurde ca. 2022 thermisch saniert (= Thewosan-Sanierung). In diesem Zuge wurden außerdem die elektrischen Steigleitungen sowie der Kanal saniert.

Das offene Sanierungsdarlehen wird vom VERKÄUFER im Zuge des Verkaufs einmalig vollständig getilgt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt aktuell über zwei Gaskonvektoren:

Neuigkeiten per 20.02.2026: es wurde verkäuferseits ein Kaminbefund beim Rauchfangkehrer beauftragt und heute hat die Befundung mit dem Rauchfangkehrer stattgefunden. Unverbindlich

(keine Gewähr): laut Rauchfangkehrer könne im Badezimmer wo sich derzeit der Warmwasserboiler befindet, eine Gas Brennwertherme geschaffen werden. Der zweite freie Fang im Wohnzimmer (wenn man in des Wohnzimmer = Zimmer mit Balkon geht, rechts in der Ecke - siehe VIDEO, befindet sich ein Kamintürchen) befindet sich der "Notkamin" der Wohnung, wo man laut Rauchfangkehrer grundsätzlich einen "Schwedenofen" anschließen könne. Sollte man einen Schwedenofen tatsächlich anschließen wollen, sei nochmals mit der Rauchfangkehrer Kontakt aufzunehmen, da der Käufer der Wohnung den Notkamin vor einem Anschluss eines Schwedenofens befunden müsste). Bitte geben Sie diese Information einem Sanierer weiter, falls Sie ein neues Heizsystem (Gas Brennwertherme mit Heizkörpern in allen Zimmern) etablieren möchten. Der schriftliche Kaminbefund wird in Kürze ausgestellt und kann gerne übermittelt werden.

Ausstattung & Highlights

Ruhige Innenhoflage mit idealer Nord-Süd-Ausrichtung
Südseitiger Balkon im 4. Stock ? perfekt für Sonnenliebhaber und entspannte Stunden im Freien
Zahlreiche Naherholungsgebiete in fußläufiger Umgebung
Die Wohnung bietet viel Potenzial zur individuellen Umgestaltung ? unterschiedliche Wohnvarianten (unverbindlich, keine Gewähr) sind in den 3D-Darstellungen ersichtlich
Fahrradabstellplätze bequem im Innenhof vorhanden

Lage & Infrastruktur

Buslinie 35A in ca. 2 Gehminuten erreichbar
In 2 Stationen mit dem Bus 35A zur S-Bahn Krottenbachstraße (S45)
In 7 Stationen mit dem Bus 35A zur U6 Nußdorfer Straße
Die S-Bahn Krottenbachstraße (S45) ist auch fußläufig in ca. 8 Minuten erreichbar

Einkauf & Nahversorgung

BILLA PLUS in ca. 5 Gehminuten (Krottenbachstraße)
HOFER in ca. 11 Gehminuten (Krottenbachstraße)
BILLA in der Flotowgasse (ca. 4 Gehminuten)
Apotheke Sollingergasse in ca. 2 Gehminuten
Döbling mit kleinen Geschäften und dem Sonnbergmarkt in ca. 9 Gehminuten erreichbar

Erholung & Freizeit

Hugo-Wolf-Park: ca. 2 Gehminuten
Olympiapark: ca. 6 Gehminuten
Türkenschanzpark: ca. 11 Gehminuten
Mit dem Bus 35A gelangt man in wenigen Stationen nach Neustift am Walde

INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Sollingergasse 8-12 | 1190 Wien
KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 395.000,-
KFZ-ABSTELLPLATZ IM FREIEN: Jedes Jahr gibt es eine Verlosung der 22 KFZ-Abstellplätze im Freien im Innenhof ? Anmietung nach der Zuteilung bei der Verlosung für 1 Jahr. Bevorzugt werden Eigentümer vor Mieter.
WOHNFLÄCHE: ca. 79,51 m²
BALKON: ca. 4,74 m²
GESCHOSS: 4. Stock
NEUBAU: Ja - Baujahr ca. 1963. Gefördert errichtet - WBFG 1954. Die Förderung wurde zur

Gänze bereits zurückbezahlt.

ZIMMER: 3

LIFT: Ja ? ca. 150 Kg Höchstzulassung

BARRIEREFREI: Nein ? vom Eingang zum Lift sind es 6 Stufen zum Liftniveau

ZUSTAND DER WOHNUNG: Sanierungsbedürftige Wohnung mit Gaskonvektoren bzw. 1

Elektroheizkörper

KÜCHE: Nein ? nur die Anschlüsse (Gas)

Badezimmer: Badewanne, WC, Bidet, Doppel-Waschbecken samt Spiegelschrank und 2 Fenster

SEPARATES WC: Nein

ABSTELLRAUM: Ja

VORRAUM: JA

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Nein ? im Haus befindet sich eine Waschküche und ein Trockenraum

BÖDEN: Linoleum, Fliesen

KLIMAAANLAGE: Nein

KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus

HEIZUNG: Gas ? 2 Gaskonvektoren, 1 Elektroheizkörper

FENSTER: Ja - 2-fach-Verglasung Kunststofffenster

RAUMHÖHE: Ca. 2,57 m

GEGENSPRECHANLAGE: Ja

GROSSER EINLAGERUNGSRAUM IM KELLER ZUR NUTZUNG: Ja ? ca. 5,60 m²

FAHRRADABSTELLPLATZ: Ja ? im Innenhof im Freien

ALLGEMEINE WASCHKÜCHE und TROCKENRAUM: Ja

HWB: 35 kWh/m²a - fGEE: 1,25 (Thewosan saniert)

KLASSE: B ? C (Thewosan saniert)

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 395.000,-

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.

KaufvertragsserrichterIn & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien

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

Unverbindlicher Hinweis:

Die Befreiung von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr beim Immobilienkauf in Österreich ist befristet. Sie können sich die Gebühren (1,1 % Eintragung, 1,2 % Pfandrecht) bei Vorliegen der Voraussetzungen (dringendes Wohnbedürfnis/Hauptwohnsitz) für Anträge sparen, die zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 beim Grundbuchsgericht einlangen. Befreiung bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 ?; darüber hinaus fallen anteilig Gebühren an. Das dringende Wohnbedürfnis muss durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden. Wird die Immobilie innerhalb von 5 Jahren verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben, fällt die Befreiung nachträglich weg. Genauere Informationen klären Sie bitte mit Frau Mag. List ab.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.2026

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 193,88 pro Monat zzgl. 10% USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 95,09 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 19,39 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 308,36 pro Monat

ZZGL. HEIZKOSTEN UND STROMKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

2 offene Sanierungsdarlehen (Thewosan-Sanierung, elektrische Steigleitungen, Kanal) werden anlässlich des Verkaufs der Immobilie vom VERKÄUFER zurückbezahlt.

Stichtag Juli 2026:

Darl II: EUR 12.159,42

Darl III: EUR 2.281,99

Kosten der einmaligen Tilgung (Abwicklung mit der Hausverwaltung) des Darlehens: EUR 250,-
(diese Kosten trägt ebenso der VERKÄUFER!)

RÜCKLAGENSTAND PER 31.12.2025: ca. EUR 190.000,- (Hochrechnung)

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 79.51m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 35m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.25m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 395000€

Nebenkosten: 193.88€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at