



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 215889

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 255000€

Straße: Hochwassergasse

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 75.37m²

Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

schneiter@viason.at

**PROVISIONSFREI | Sonnig | Sehr ruhig | 3 Zimmer |
DG | Nahe Liesingbach | Gemeinschaftsgarten |
Grillstelle**



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN



WOHNUNG: HOCHWASSERGASSE 18-20 | 1230 WIEN

PROVISIONSFREI für den KÄUFER!

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

[https://player.vimeo.com/video/1181552280?badge=0&";](https://player.vimeo.com/video/1181552280?badge=0&)

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.

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-verkaeufer>

DG-WOHNUNG NAHE LIESINGBACH UND WIENERBERG

Sie suchen eine 3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG in der Nähe zum LIESINGBACH und zum WIENERBERG, dann haben Sie diese soeben gefunden.

Die Wohnung liegt im Innenhof einer Wohnhausanlage im 2. Stock (ohne Lift) und verfügt über ca.

75,37 m² (laut Nutzwertgutachten). Das Schlafzimmer (ca. 15,34 m²) ist Richtung Norden und ein kleines Zimmer (= Abstellraum-Widmung mit ca. 9,57 m²) ist Richtung Nord-Westen orientiert. Das Wohnzimmer ist in Richtung Süden ausgerichtet. Vom geräumigen Vorraum sind die separate gebrauchte Küche, das südseitige Wohnzimmer, der Abstellraum, das separate WC, und das Badezimmer zentral begehbar.

Die Wohnhausanlage mit 13 Stiegen wurde ca. 1990 (laut Energieausweis) errichtet.

Die Wohnhausanlage verfügt weiters über zwei Fahrradabstellräume, einen Fitnessraum, einen Kinderspielplatz mit Sandkiste und Schaukel, einen Gemeinschaftsgarten mit einem Sitzbankerl Grillstelle und eine Waschküche samt 2 Trockenräumen.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gastherme.

Ein Kellerabteil (ca. 4,11 m²) wird mit der Wohnung mitverkauft.

Für einen GARAGENSTELLPLATZ gibt es eine Warteliste, die Anmietungsmöglichkeit kann nach Kauf mit der Hausverwaltung besprochen werden.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe ein PENNY-Markt (Draschestraße ca. 6 Gehminuten), ein SPAR-Markt (Laxenburger Str. ca. 4 Autominuten), ein BILLA-Markt (Heizwerkstraße ca. 4 Autominuten), ein BILLA-PLUS (Sternegasse ca. 4 Autominuten).

Der LIESINGBACH liegt ca. 2 Gehminuten, der HANS DUNKL PARK ca. 6 Gehminuten, der JOHANN-BENDA-PARK ca. 8 Gehminuten und das ERHOLUNGSGEBIET WIENERBERG mit dem WIENERBERGTEICH ca. 12 Gehminuten entfernt. Die Therme Oberlaa bzw. der Kurpark Oberlaa sind in ca. 10 Autominuten schnell erreicht.

Die U1 ALAUDAGASSE liegt ca. 6 Busstationen (BUS 17A) entfernt. Die U6 ALTERLAA ist in ca. 15 Busminuten (10 Stationen) mit den Buslinien 66A (Haltestelle Oberlaaer Str.) schnell erreichbar. In der Nähe liegt auch die S60 Wien Blumental. Zur A23-Auffahrt sind es ca. 4 Autominuten, zum Flughafen Wien ca. 20 Autominuten.

Das Gymnasium Draschestraße und die Volksschule Draschestraße sind in ca. 10 Gehminuten schnell erreicht. Der FH-Campus liegt ca. 14 Radminuten entfernt. Weitere Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

HIGHLIGHTS

NAHE LIESINGBACH ? nur ca. 2 Gehminuten entfernt
HOFLAGE DACHGESCHOSS
KLIMAAANLAGE
NAHE ERHOLUNGSGEBIET WIENERBERG
KINDERSPIELPLATZ
GEMEINSCHAFTSGARTEN mit GRILLSTELLE
FITNESSRAUM allgemeinem WC
U1 ALAUDAGASSE schnell erreicht
BUS 17A, 66A liegen in der Nähe
A23 ca. 4 Autominuten entfernt
Zahlreiche EINKAUFSMÖGLICHKEITEN in der Nähe

INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Hochwassergasse 18-20 I 1230 Wien
KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 255.000,-
GARAGENSTELLPLATZ: Es gibt eine Warteliste, Anmietung eines Garagenstellplatzes ist mit der Hausverwaltung abzuklären
WOHNFLÄCHE: ca. 75,37 m²
NEUBAU: Ja ? ca. 1990. Die Anlage wurde vom ÖSW (Österreichische Siedlungswerk) unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderung 1984 gefördert errichtet.
ZIMMER: 3
GESCHOSS: 2. Stock ohne Lift (Lage: Hochparterre + 2. Stock)
LIFT: Nein
KLIMAAANLAGE: Ja
KELLERABTEIL: Ja ? ca. 4,11 m²
RAUMHÖHE: Ca. 2,62 m
AUSRICHTUNG INNENHOF: Schlafzimmer Nordausrichtung, kleines Zimmer mit Abstellraum-Widmung Nord-Westausrichtung, Wohnzimmer Süd-Westausrichtung
KÜCHE: Ja ? gebrauchte Küche mit Herd, Backofen, Abwasch, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank
BADEZIMMER: Ja ? mit Badewanne, 1 Waschbecken samt Waschbeckentisch und Spiegelschrank, ein Handtuchheizkörper und ein Waschmaschinenanschluss
WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? im Badezimmer.
WC: Ja ? separat
ABSTELLRAUM: Ja
BÖDEN: Parkettboden und Fliesen
KABELANSCHLUSS: Ja ? z.B.: Magenta Anschluss lt. Internet im Haus verfügbar

HEIZUNG: Gas-Etagenheizung
GEGENSPRECHANLAGE: Ja
FAHRRADABSTELLRÄUME: Ja ? 2
KINDERSPIELPLATZ: Ja
GEMEINSCHAFTSGARTEN: Ja
GRILLSTELLE: Ja
FITNESSRAUM: Ja
WASCHKÜCHE: Ja
TROCKENRÄUME: Ja - 2
HWB: 77,7 kWh/m²a; fGEE: 2,71
KLASSE: C - E

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 255.000,-

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

KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1,4 % 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: PROVISIONSFREI für den KÄUFER!

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG AB 01/2026

BETRIEBSKOSTEN netto ca. EUR 209,27 pro Monat zzgl. 10% USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 184,86 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 20,93 pro Monat

GESAMT: brutto EUR 415,06

Stand der angesparten Rücklagen Gebäude per 08.11.2025: ca. EUR 395.577,-

Es wurden im Jahr 2025 die Fassade auf Stiege 7, 8, 11 saniert. Es ist diesbzgl. noch eine Schlussrechnung offen, diese ist von der Rücklage gedeckt. Zu beachten ist, dass weitere Stiegen für die Sanierung anstehen, diese Arbeiten werden dann im Frühjahr 2026 begonnen. Aufgrund des geplanten Verkaufs der Hausbesorger-Wohnung, nehmen wir an, dass die Kosten ebenfalls von der Rücklage gedeckt sein werden. Nähere und detaillierte Informationen muss die Hausverwaltung noch abwarten.

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <375m
Klinik <175m
Krankenhaus <2.450m
Kinder <Schulen
Schule <575m
Kindergarten <775m
Universität <2.125m
Höhere Schule <3.475m
Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <975m
Sonstige
Geldautomat <650m
Bank <650m
Post <650m
Polizei <1.300m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.925m
Straßenbahn <775m
Bahnhof <1.400m
Autobahnanschluss <875m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 75.37m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 77.7m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 2.71m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 255000€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at