



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203097

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 290000€

Straße: Sieveringer Straße

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 78m²

Renovierungsbedürftige 3 Zimmer mit Südbalkon



Renovierungsbedürftige Split-Level-Wohnung in Bestlage bei der Agnesgasse

In begehrter, traditioneller Toplage im idyllischen Heurigenviertel ? eingebettet zwischen malerischen Weinbergen ? gelangt diese charmante Split-Level-Wohnung zum Verkauf, die sich im 2. Obergeschoss (2,5) ohne Lift befindet. Das Haus wurde Anfang der 60er Jahre gebaut, aber erst vor kurzem saniert.

Die Wohnung wird in renovierungsbedürftigem Zustand angeboten und eröffnet dadurch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und Anpassung an persönliche Wohnbedürfnisse.

Raumaufteilung (2 Ebenen, niveauserst über 5 Stufen):

Obere Ebene:

Zentrales Vorzimmer

Wannenbad

Esszimmer und separate Küche

Großzügiges Wohnzimmer

Südseitiger Balkon, vom Wohnzimmer aus begehbar, mit schönem Blick

Untere Ebene (über 5 Stufen vom Vorraum aus erreichbar):

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, beide Richtung Sieveringer Straße orientiert

WC

Die Split-Level-Bauweise verleiht der Wohnung eine besondere Raumdynamik und sorgt für eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Ein Kellerabteil ist der Einheit zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Betriebskosten betragen derzeit monatlich ? 187,54 plus Rücklagen ? 67,76 plus Rückzahlung Darlehen für THEWOSAN ? 178,68. Das Gemeinschaftsdarlehen für die Haussanierung läuft noch bis 2037.

Die Höhe des Reparaturfonds belief sich per 01/26 auf ca. ? 36.200,--.

Die Wohnung wird aus einer Verlassenschaft verkauft und der Vertragserrichter ist vorgegeben (1,5 % d. Kaufsumme zzgl. UST zzgl. Barauslagen).

Öffentliche Anbindung:

Stationen der Buslinien 243 und 39A befinden sich direkt vor der Haustüre.

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.

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 <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.500m Krankenhaus

<2.750m Kinder & Schulen Schule <1.000m Kindergarten

<1.000m Universität <2.250m Höhere Schule

<2.250m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.250m Einkaufszentrum <4.000m Sonstige Geldautomat <1.250m Bank

<1.250m Post <1.000m Polizei <1.750m Verkehr Bus <250m U-Bahn

<3.500m Straßenbahn <1.750m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss

<4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 78m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 290000€

Nebenkosten: 255.3€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at