

**Wohnen in der Johannagasse 3A: Sanierte 3-4 Zimmer  
Wohnung (Bis 09/2028 befristet vermietet)**



**Objektnummer: 25610**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #2e7131; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 42,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #ffd700; color: black; padding: 2px 5px;">D</span> 2,12
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	177,66 €
Heizkosten:	43,85 €
USt.:	24,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

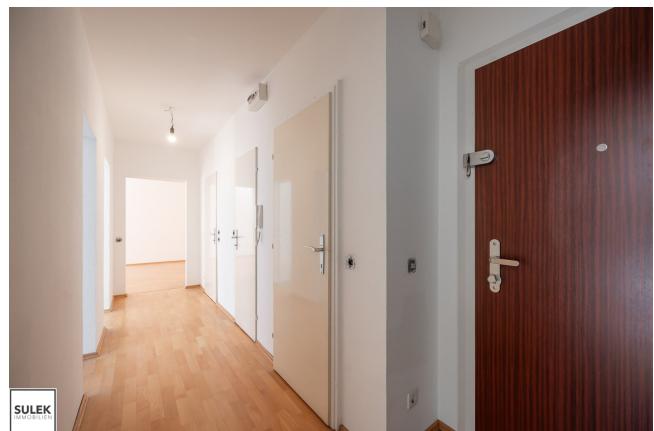
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10



**SULEK**  
IMMOBILIEN



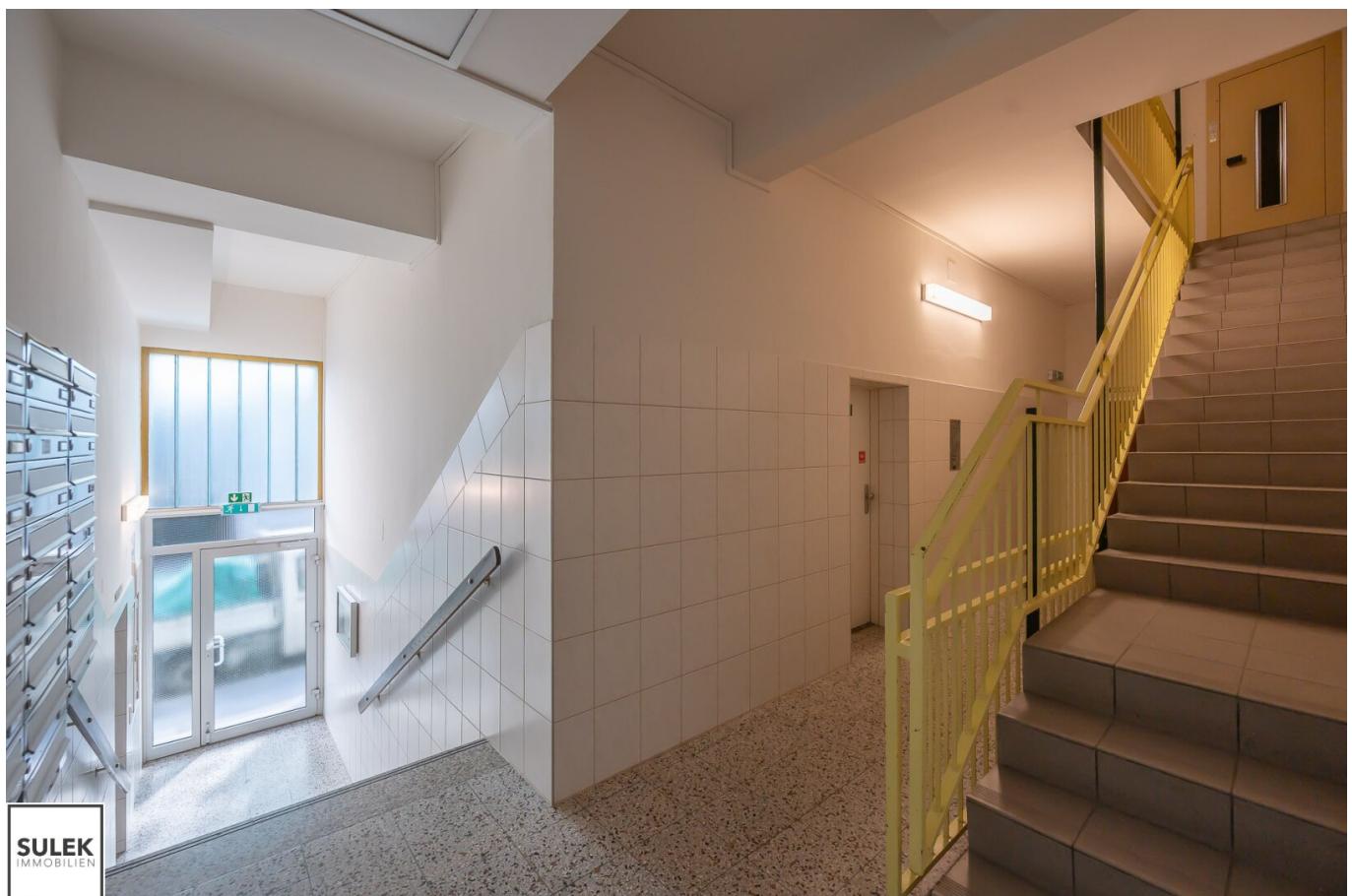
**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



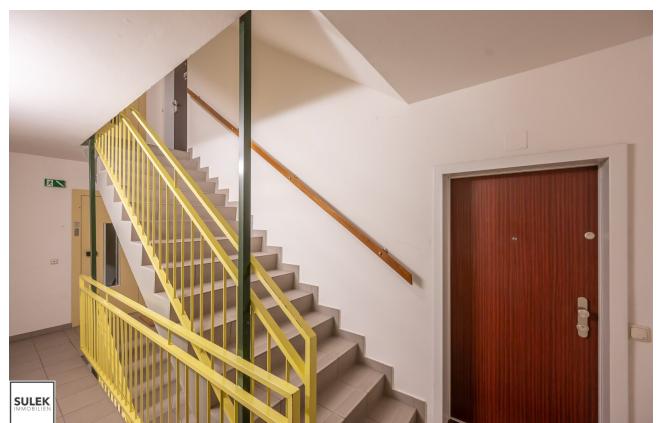




SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK

# **Objektbeschreibung**

**Werte InteressentInnen!**

**DIE WOHNUNG IST BIS 09/2028 BEFRISTET VERMIETET!**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Zum Verkauf gelangt eine sanierte 3 Zimmer Wohnung mit separater Küche in verkehrsberuhigter Lage in der Johannagasse 3a, 1050 Wien.

Die Wohnung wurde generalsaniert und ist bis 09/2028 befristet vermietet. Besichtigungen sind nur nach Absprache mit den aktuellen Miethaltern möglich!

Das Objekt befindet sich im 1. Liftstock eines Neubaus und bietet auf rund 75m<sup>2</sup> alles was das Herz begehrte und teilt sich wie folgt auf:

- zentraler Vorräum
- 2 Schlafzimmer
- getrennte Küche (oder Zimmer)
- großzügiges Wohnzimmer (bzw. Wohnküche)
- Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- separates WC
- praktischer Abstellraum

Aufgrund der größtenteils süd-westseitigen Ausrichtung ist die Wohnung als hell zu beschreiben.

Geheizt wird mit einer Zentralheizung. Die derzeit vorgeschriebenen Kosten für das Heizen und Warmwasser entnehmen Sie bitte der Preisübersicht.

Detailunterlagen übermitteln wir gerne auf Anfrage.

## **Lage / Infrastruktur.**

Die Johannagasse 3a befindet sich im **5. Wiener Gemeindebezirk, Margareten**, einem

lebendigen und zentralen Stadtteil. Die **Lage** bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, was sie ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber macht.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Naschmarkt** – Der berühmte Markt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine Vielzahl an frischen Lebensmitteln, internationalen Delikatessen und kleinen Läden.
- **Mariahilfer Straße** – Eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens mit zahlreichen Geschäften, Kaufhäusern und Cafés ist in wenigen Minuten zu erreichen.
- **Supermärkte und Nahversorger** – In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte wie **Billa**, **Spar** und **Lidl**, die eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs ermöglichen.

### **Verkehrsanbindung:**

Nachstehend finden Sie eine Übersicht der nahegelegenen Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

- Die **U-Bahn-Station Margareten Gürtel (U4)** ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.
- Mehrere Straßenbahn- und Buslinien, darunter die Linien **6, 18 und 62** sowie der **Citybus 3A**, sind ebenfalls in der Nähe und bieten hervorragende Erreichbarkeit in alle Richtungen.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

**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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap