

4 Zimmer Familienhit, Top Lage, U-Bahn Nähe



Objektnummer: 960/71785

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	91,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	245,02 €
USt.:	24,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

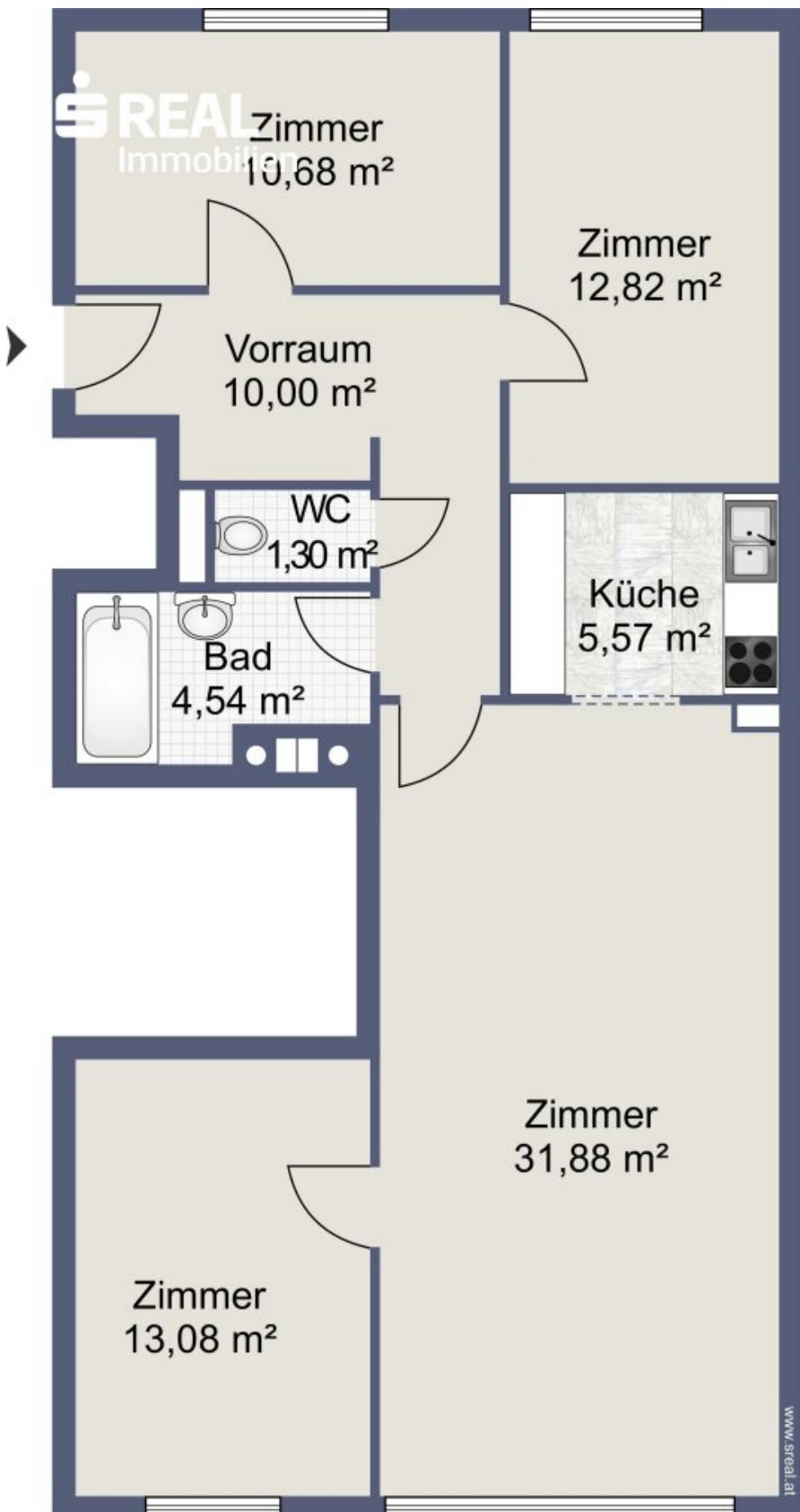
Region Wien & NÖ Ost
Landstraße Hauptstraße 60



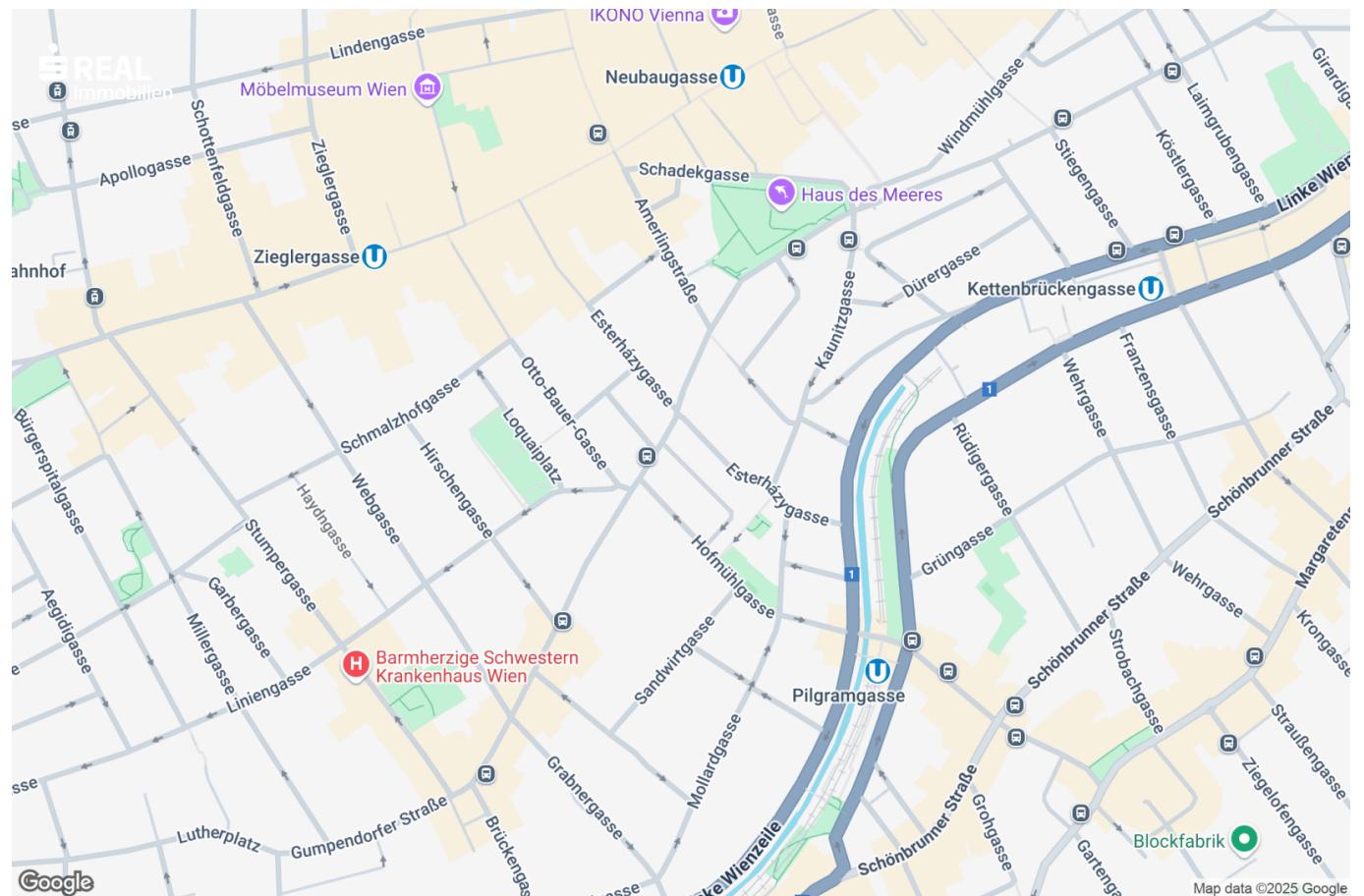








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim in zentraler, besonders gefragter Gegend im schönen Mariahilfer Bezirk? Dann sind Sie bei diesem seltenen Angebot in toller Lage unweit der Mariahilfer Straße bestimmt richtig.

Die Lage spricht hier für sich - wenige Gehminuten zu U3 oder U4, Bus vor der Haustüre, ein kurzer Spaziergang zum Einkaufbummel auf die Mariahilfer Straße - oder ab ins Grüne in den nahe gelegenen Loquai-Park.

In der ruhigen Brauergasse gelegen, können Sie hier eine großzügige 4 Zimmer Wohnung - Erstbezug ca. 1980 - im 3ten Liftstock erwerben.

Insgesamt stehen Ihnen **ca. 92 m²** inklusive einem kleinen praktischen, separaten Abstellraum am Gang zu Verfügung.

Wohnen und Homeoffice lassen sich aufgrund der guten Aufteilung perfekt vereinbaren.

Highlight ist das großzügige, gepflegte und helle Wohnzimmer mit ca. 32 m² dem die Küche mit ca. 5,5 m² offen angeschlossen ist.

Marken Einbaumöbel vom Tischler bieten zusätzlichen, clever konzipierten Stauraum.

3 separate Zimmer - ca. 10,7 m², 12,8 m² und 13 m² groß können nach Belieben als Schlaf oder Arbeitszimmer verwendet werden.

Aller Fenster sind mit Isolierglas und Außenjalousien ausgestattet – das Schlafzimmer und das Esszimmer sind in den ruhigen grünen Innenhof gerichtet.

Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, separates WC und ein ca. 10 m² großer Vorraum runden das Angebot ab.

Die Nassräume sind mir Granit und Marmor Fliesen ausgestattet, in den Wohnbereichen ist moderner Eichen Parkett für ein angenehmes Raumklima verlegt.

Großen Augenmerk wurde auf eine professionelle technische Ausstattung gelegt. Ein energiesparendes LED Beleuchtungssystem sorgt für eine perfektes Wohlfühlerlebnis.

Die Wohnung ist allen Zimmern außer Bad/WC/Küche mit CAT5 Netzwerk verkabelt und kann von zentraler Stelle im Arbeitszimmer mit Netzwerkdiensten versorgt werden.

Die Wohnung wird teilweise möbliert übergeben.

Zusätzlich gibt es im Haus einen Abstellraum für die Allgemeinheit, Waschküche, Fahrradraum sowie eine **Tiefgarage in Allgemein-Eigentum**, in der auch ein **Parkplatz kostengünstig angemietet** werden kann. Für Wohnungseigentümer beträgt die monatliche Miete ca. 62,- Euro inkl. Ust.

Im Gebäude wurden auch größere Sanierungen am Dach sowie in der Garage und den Elektrosteigleitungen erledigt.

Dafür wurde von der Hausgemeinschaft ein Darlehen bis 10.10.2037 aufgenommen, welches sich für dieses Top mit einer monatlichen Rückzahlung von € 63,53 zu Buche schlägt und übernommen wird.

Die aktuelle Vorschreibung für Heizung und Warmwasser beträgt derzeit ca. € 260,- netto im Monat. Im Jahr 2024 gab es allerdings ein deutliches Guthaben und **Rückzahlung von ca. 1.850 Euro!**

Somit beläuft sich die monatliche Vorschreibung gesamt derzeit auf 767,40 Euro inklusive Betriebskosten, Reparaturrücklage, Darlehen, Heizung und Warmwasser.

Sollten Sie an dieser attraktiven Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular um Ihnen die relevanten Unterlagen zukommen zu lassen. Bitte nutzen Sie den 360° Rundgang.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2799827?accessKey=639a>

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten.**

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap