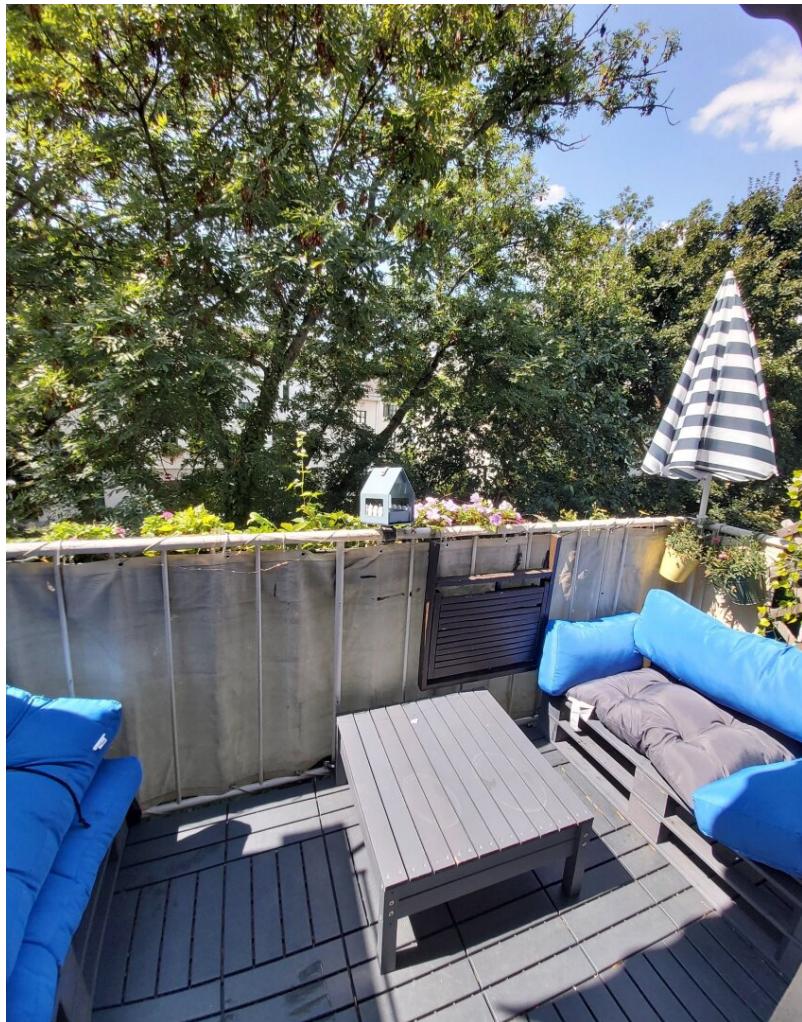


**NEU sanierte und zentral begehbar  
3-Zimmer-Neubauwohnung in Bestlage von Untersievering  
- 1190 Wien!**



**Objektnummer: 3769**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,73 €
<b>Heizkosten:</b>	162,28 €
<b>USt.:</b>	42,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

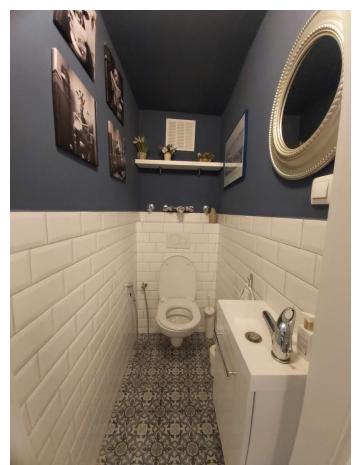


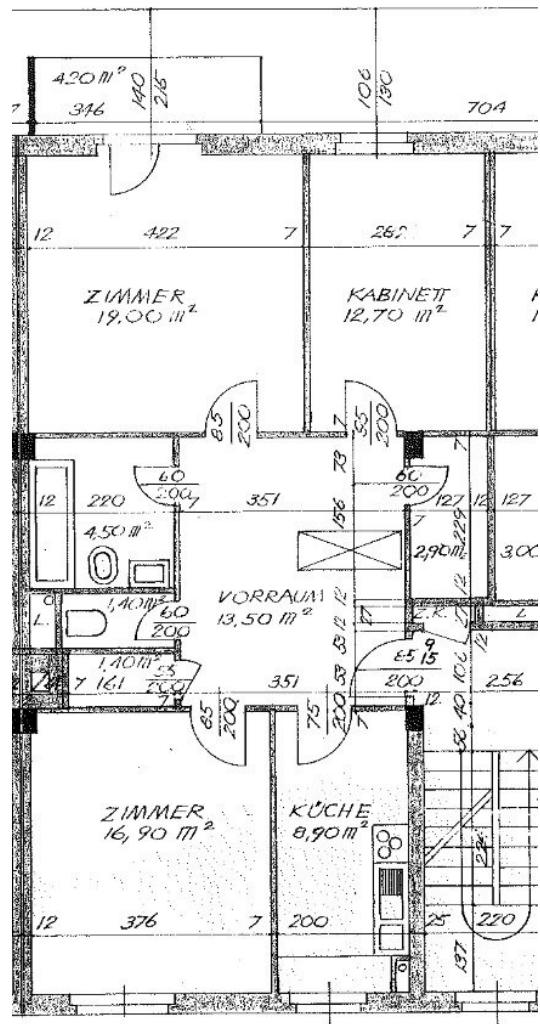
**Radisa Paunovic**

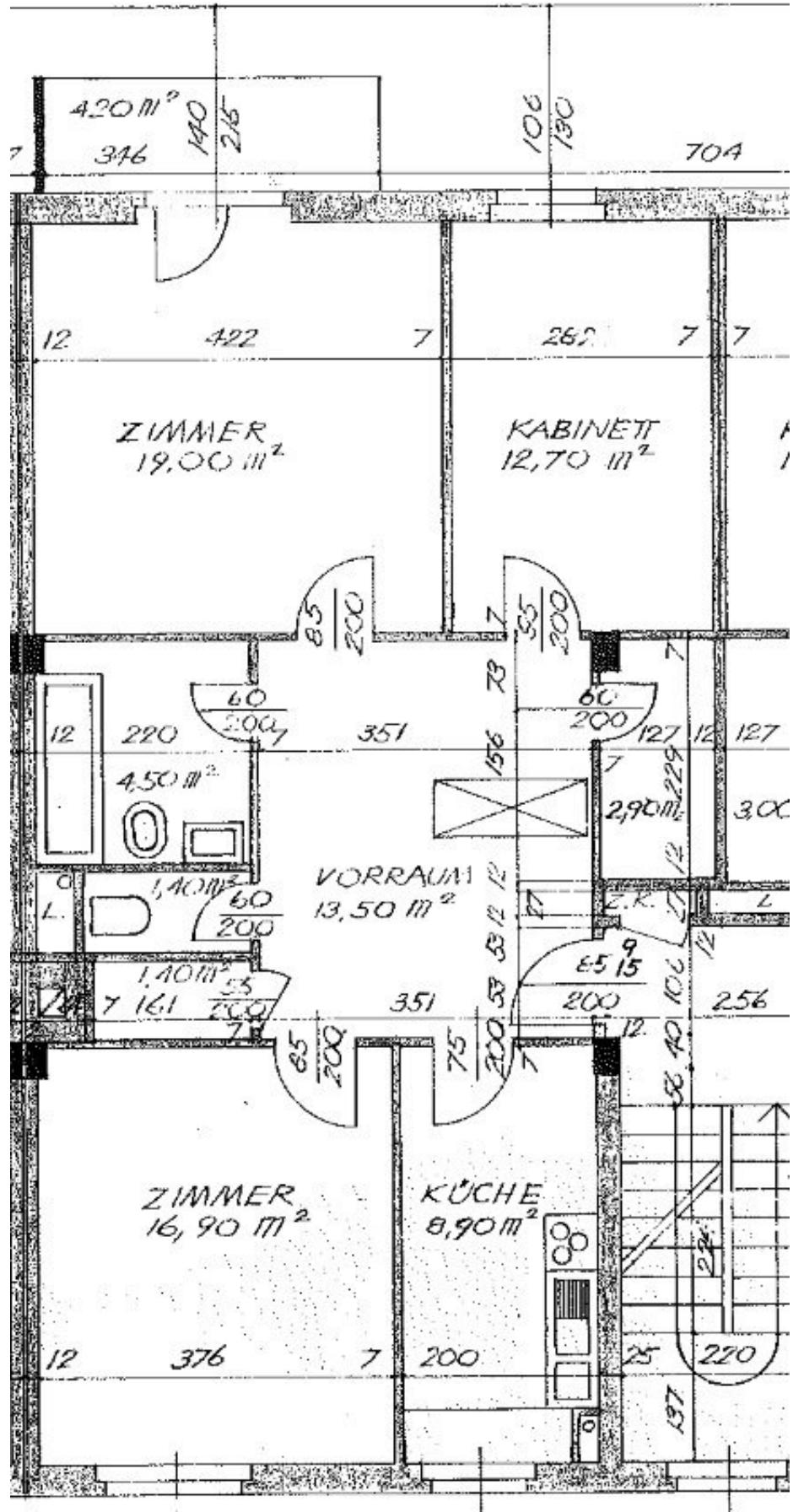
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8











# Objektbeschreibung

## **Zum Kauf steht eine charmante 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Döblinger Lage!**

Die Wohnung befindet sich im Zweiten Stock eines sehr gepflegten Neubaugebäudes ohne Lift in absoluter Ruhelage (eigene Hofanlage, rückseitig kein Verkehr).

Die Wohnung ist ruhig gelegen und man hört kein Lärm durch die schalldichten Fenster. Das Haus ist ca. 50 Meter von der Straße entfernt, daher kein Autolärm.

Sie eignet sich perfekt für Familien und junge Pärchen, da alle Räume zentral begehbar sind.

Auch für Anleger sehr interessant, da man nach den Bestimmungen der §1 Abs. 1, 2, und 4 des MRG (Mietrechtsgesetzes) und **nicht mehr das WGG anwendbar** sind, also frei vermietbar.

Das Wohnzimmer hat eine angenehme Größe von 19 m<sup>2</sup> und einen Zugang zum südlich gelegenen Balkon (gartenseitig orientiert). Des weiteren erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich (Vorraum mit 13,5 m<sup>2</sup>) mit einem Platz für die Garderobe, eine separat angelegte Küche mit Einbaugeräten, zwei separat begehbarer Schlafzimmer, zwei Abstellräume, ein Bad mit Wanne und ein separates WC. Das Elternschlafzimmer ist 16,9 m<sup>2</sup> groß, das zweite 12,7 m<sup>2</sup>.

Die Küche wurde 2018 für ca. 15.000 Euro neu angeschafft. Seitdem wurden in Bad, WC und Küche zusammen ca. 70.000 Euro investiert. Sie ist komplett eingerichtet mit Geräten.

Die Wohnräume sind mit neuen Parkettböden (2025) und die Sanitärräume auch neu und sauber verfliest. Kabel, TV- und Internet, sowie Telefonanschlüsse sind vorhanden.

Die Ausrichtung (südlich = Wohnzimmer und ein Schlafzimmer / das andere Schlafzimmer und die Küche sind nördlich orientiert) und die Aufteilung (zentral begehbar) der Wohnung, sowie die hervorragenden Lage in Untersievering runden dieses Angebot ab.

Geheizt wird mittels einer **Fernwärme-Zentralheizung** im Haus.

Die **Heizungsanlage** wurde 2023 - 2024 für gut 100.000 Euro **erneuert**.

Das Haus wirkt sehr gepflegt und es wurde auch laufend instand gehalten.

In der Anlage gibt es eine Waschküche und ein Fahrradabstellbereich.

Ein Kellerabteil ist auch vorhanden.

### **Keyfacts:**

- 2. Stock ohne Lift, 81,2 m<sup>2</sup> an Wohnnutzfläche (laut Nutzwertgutachten des Ingenieurskonsulenten); davon 79,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4,2 m<sup>2</sup> Balkon; südseitiger Balkon;
- 3 Zimmer, 2 Abstellräume, Bad und WC getrennt, dazu separate Küche;
- Bad und WC inkl. Rohre und Isolation 2018 saniert;
- Teilsanierung (neue Türen, Küche und Kabel 2018);
- Holzfußboden (Parkett) in der gesamten Wohnung; Bodenversiegelung und -nivellierung + Fliesen, teils neue Möbel, neue Elektrik; alles neu saniert 2025;
- Küche: In die Küche wurde dieses Jahr auch noch investiert und komplett neu saniert, neue Fliesen, Rohre, Geschirrspüler;
- Warmwasseranlage im Haus 2024 komplett saniert (bedarfsorientierte Steuerung); Fernwärmezentralheizung;
- Einbaumöbel in Bad, Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer gegen Ablöse (nach Vereinbarung); Die Einbaumöbel haben ca. 15.000 Euro neu (2018) gekostet.
- BK derzeit EUR 515,81 (inkl. Reparaturrücklage, Verwaltungsgebühr, Abgaben und Umsatzsteuer) monatlich;
- absolute Ruhelage, eigene Hofanlage, rückseitig kein Verkehr;
- Parkplatz kann man für ca. 13.000 Euro dazukaufen bei Bedarf;

Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden fortlaufend durchgeführt und überwacht.

### **Gebäude und Anlage:**

Das Gebäude hat in den letzten Jahren erhebliche Investitionen erfahren:

**Modernisierung der Warmwasseranlage:** Im Dezember 2022 wurde das Warmwassersystem des Gebäudes auf eine bedarfsorientierte Steuerung umgestellt. Diese Modernisierung führte innerhalb von sechs Monaten zu einer messbaren Reduzierung des Wärmeverbrauchs um 15 %. Bis 2024 war dieses System vollständig in Betrieb und trug zur

Effizienz bei.

**Upgrade der Heizungsanlage:** Eine umfassende Modernisierung der Heizungssteuerung, einschließlich eines Hydraulikumbaus und Isolierarbeiten im Heizhaus, wurde im September 2023 abgeschlossen. Ziel dieser Maßnahme war es, den Gesamtenergieverbrauch signifikant zu senken und die Wärmeverteilung in allen Stiegen zu optimieren. Die Jahresabrechnung 2024 bestätigt entsprechende Ausgaben aus der Reparaturrücklage, wie beispielsweise EUR 9.301,74 für den "SR Hydraulikumbau", was die fortlaufenden Investitionen in diese kritische Infrastruktur belegt.

**Weitere wichtige Arbeiten (2023-2024):** Das Gebäude hat auch andere bedeutende Instandhaltungs- und Verbesserungsprojekte durchgeführt, darunter schalltechnische Maßnahmen in Stiege 5 aufgrund des Heizhausbetriebs, den Austausch defekter Differenzdruckregler in den Stiegen 1-7 und notwendige Dachreparaturen nach Starkregen.

#### **Analyse der Reparaturrücklage des Gebäudes und der finanziellen Stabilität:**

Die Reparaturrücklage des Gebäudes zeigt eine robuste finanzielle Gesundheit. Per 31. Dezember 2024 wies sie einen vorläufigen Saldo von EUR 81.055,61 auf, der bis zum 31. Januar 2025 weiter auf EUR 88.661,27 anstieg. Die Jahresabrechnung 2024 bestätigt diesen positiven Trend mit einem Jahresendsaldo von EUR 78.879,42, selbst nach erheblichen Ausgaben. Die Eigentümer leisten monatlich EUR 8.307,90 in die allgemeine Reparaturrücklage (entspricht EUR 1,70 pro Nutzwert), was jährlich EUR 99.694,80 für den allgemeinen Fonds bedeutet.

Das konsistente Wachstum der Reparaturrücklage, selbst angesichts substanzialer gebäudeweiter Investitionen (über EUR 65.000 im Jahr 2024), ist ein starkes Indiz für ein robustes und vorausschauendes Finanzmanagement durch die Hausverwaltung. Dies vermittelt potenziellen Käufern erhebliche Sicherheit, da es ein gut gewartetes Gebäude mit ausreichenden Mitteln für zukünftige Instandhaltungen und Verbesserungen signalisiert und somit die Wahrscheinlichkeit unerwarteter Sonderumlagen reduziert. Dies trägt direkt zur langfristigen Wertsteigerung der Immobilie und zum Vertrauen der Käufer bei.

#### **Lage:**

Die Hausanlage liegt im 19. Wiener Gemeindebezirk, Döbling / Sievering, der weithin als eine der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden Wiens gilt. Der 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling ist ein etablierter und sehr gefragter Wohnstandort, der für seine hohe Lebensqualität,

seine Grünflächen und seine ausgezeichnete Infrastruktur mit der Anbindung (Busstation fast vor der Tür) und die Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Wienerwald, der Donau und den lokalen Weinbergen aus. Das Umfeld der Liegenschaft bietet eine Vielzahl an grünen Oasen: Strauß-Lanner-Park, Olympiapark & Salmannsdorfer Höhe, Wienerwald, Himmelstraße, Bellevuehöhe und der Neustifter Weinwanderweg - allesamt nur wenige Minuten entfernt. Die umliegenden Weingärten und Heurigen bieten ganzjährig Naturgenuss und kulinarische Erlebnisse. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich das Rudolfinerhaus, sowie zahlreiche Fachärzte, Apotheken, etc. Die spezifische Mikrolage der Wohnung wird durch eine absolute Ruhelage hervorgehoben. Diese Merkmale deuten auf eine besonders ruhige und sichere Wohnumgebung hin, die die Attraktivität des Objekts innerhalb dieses bereits sehr gefragten Bezirks zusätzlich steigert.

**Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist trotz der naturnahen Lage ausgezeichnet:**

Buslinien 39A, 10A, 35A und N38 in fußläufiger Entfernung; Straßenbahnlinie 38 (Richtung Schottentor);

S-Bahn S45 (Bahnhof Oberdöbling) nur wenige Minuten entfernt. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in rund 20-25 Minuten.

**Konditionen:**

**Kaufpreis (KP):** € 498.000,-- (bestands- und lastenfrei)

**Provision:** 3 % vom KP + 20 % MwSt.

**Grundbucheintragung:** 1,1 % vom KP

**Grunderwerbsteuer:** 3,5 % vom KP

**Vertragserrichtungskosten:** i.d.R. ? % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

**Dienstleistung für Anleger\*innen:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während

des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger\*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

### **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell!

### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben. Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an:

[office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap