

## **TOP Infrastruktur: Ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia**



Wohnzimmer ca. 22,29 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die Loggia

**Objektnummer: 5301**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1973                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 86,90 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,17                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 498.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 249,05 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 24,91 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

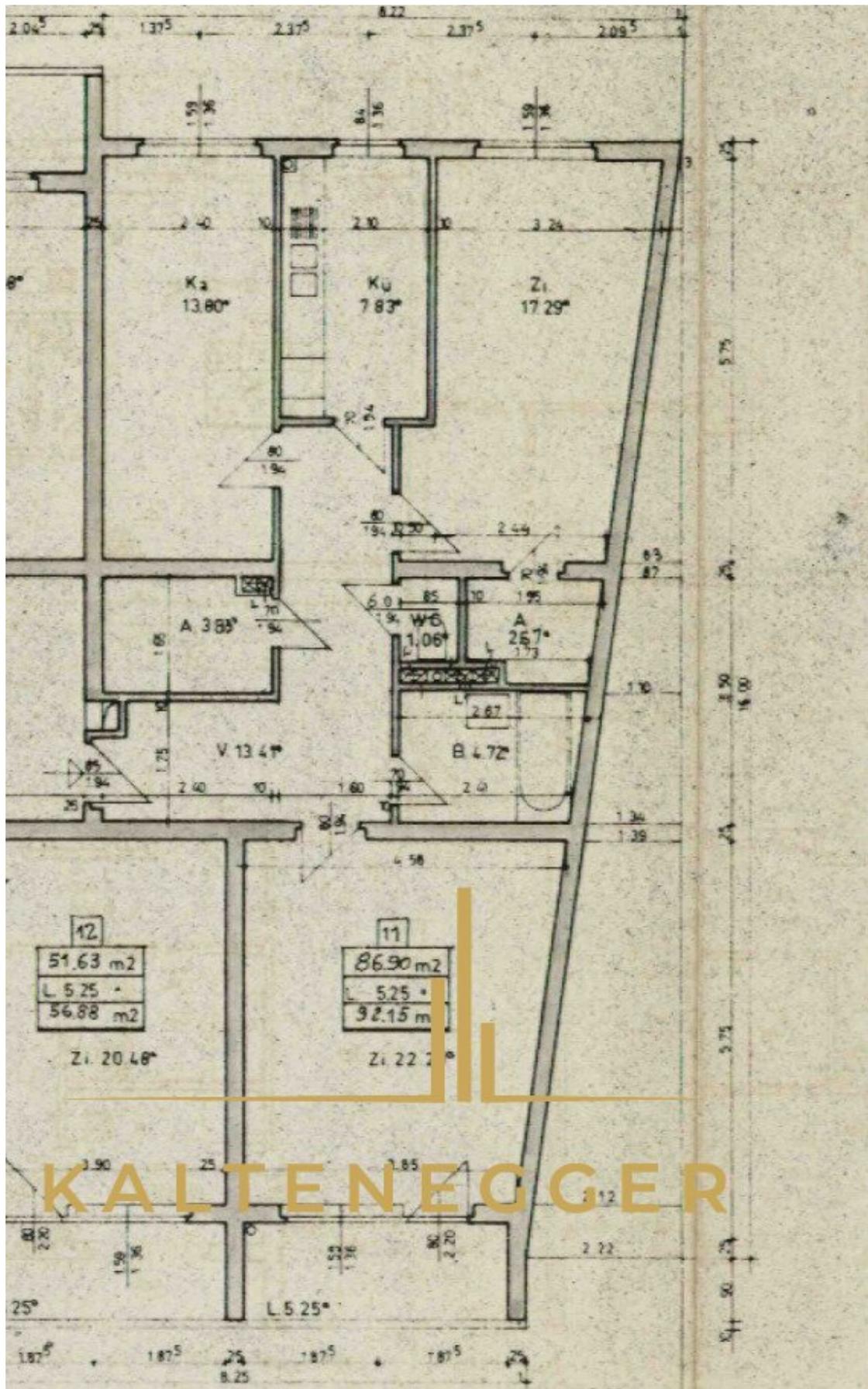












## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese entzückende ca. 86,90 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung in 1040 Wien bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort verspricht. Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine ausgezeichnete Infrastruktur wünschen.**

Eine Besonderheit: Durch die Verglasung der südlich ausgerichteten Loggia können Sie diese sowohl im Sommer, als auch im Winter ideal nutzen.

### **Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei**

- Vorraum ca. 13,41 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 3,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,80 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 7,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 17,29 m<sup>2</sup> mit Schrankraum ca. 2,67 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,06 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,72 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 22,29 m<sup>2</sup> **plus** Loggia ca. 5,25 m<sup>2</sup>

**plus** Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 86,90 m<sup>2</sup> zuzüglich der Loggia.

Die **Küche** beinhaltet ein Doppelwaschbecken, einen Geschirrspüler, ein Elektrokochfeld, ein

Backrohr, sowie einen Kühl-, & Gefrierschrank. Ein Küchentisch samt zwei Sitzgelegenheiten hat ebenso bestens Platz um das frisch gekochte Essen gleich direkt in der Küche genießen zu können.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne mit Whirlpoolfunktion bestückt, die Möglichkeit eine Waschmaschine und einen Trockner zu platzieren ist definitiv gegeben.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** eines Hauses, welches ca. 1973 fertig gestellt wurde.

### Highlights:

- **Verglaste Loggia:** Ob zur Entspannung & Erholung oder auch nur um die Wäsche aufzuhängen oder sich um ein Blumenbeet zu kümmern - sie dient zur vielfältigen Nutzung. Öffnen Sie die Fenster je nach Lust und Laune.
- **Ideale Raumaufteilung:** 3 Zimmer, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer - hier haben Sie genügend Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse.
- **Abstellraum in der Wohnung + Kellerabteil:** Genügend Stauraum in der Wohnung und außerhalb. Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.
- **Personenaufzug:** Einfache Erreichbarkeit der Wohnung und des Kellers, der Zugang zur Wohnung wird einem besonders komfortabel gemacht.
- **Gemeinschaftsgarten mit Bäumen:** Im ruhigen Innenhof sich auf ein Bankerl setzen und die frische Luft genießen.
- **Wasch-, Trockenraum:** Einfache Benützung nach Vereinbarung.
- **Parkplatzsuche adé:** Im Haus befindet sich eine Tiefgarage, in der man Parkplätze, je nach Verfügbarkeit, anmieten kann.
- **Grüne Oase:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - 2 beliebte Parkareale befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- **TOP Infrastruktur:** Eine bessere Anbindung mit der U-Bahn-Linie 1 und dem Bahnverkehr am Hauptbahnhof kann man sich nicht wünschen.

### **Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2025:**

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| € 112,92        | Reparaturrücklage     |
| € 249,05        | Aconto Betriebskosten |
| € 57,52         | Aconto Warmwasser     |
| € 84,78         | Aconto Heizkosten     |
| € 47,62         | USt.                  |
| <b>€ 551,89</b> | <b>Summe</b>          |

Der aktuelle Stand der angesparten **Reparaturrücklage** vom 11.03.2025 beträgt € 743.000,00.

### **Energieausweis**

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **08.04.2035**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**B:** HWB-ref,sk: **44,6** kWh/m<sup>2</sup>a; **C:** fGEE: **1,17**

### **Lage und öffentliche Verkehrsmittel**

**Nahversorgungsgeschäfte** (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, etc.) sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das nahe gelegene **Parkareal des Schloss Belvedere** lädt zu einem gemütlichen Spaziergang oder Lauf ein. Hervorragende Stärkung kann man sich im Lokal "Stöckl im Park" holen. Auch der **Schweizer Garten** befindet sich nur einen Fußmarsch entfernt. Hier können sich Kinder am Spielplatz bestmöglich verausgaben.

In nur ca. 2 Autominuten erreicht man die nächste Auffahrt auf die **Tangente**.

Zum **Hauptbahnhof** sind es ca. 3 Gehminuten. Diverse S-Bahn-Linien und die U-Bahn-Linie 1 befinden sich hier. Von diesem Standort aus kann man ideal und bequem eine Zugreise zu den verschiedensten Städten in Österreich antreten.

Die Straßenbahnlinien **18, O** und **D** sind zu Fuß sehr schnell erreichbar, ebenso wie die Station "Quartier Belvedere", welche sich ca. 0,60 km entfernt befindet.

Zur Station "Kolschitzkygasse" der Buslinie 13A sind es ca. 0,20 km, zu der Buslinie 69A ca. 0,38 km.

**Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diese entzückende Wohnung zu vereinbaren - sie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!**

**Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.