

4 Zimmer Familienhit, Top Lage, U-Bahn Nähe



Objektnummer: 960/71785

Eine Immobilie von s REAL

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



Mitglied des
immobilienring.at

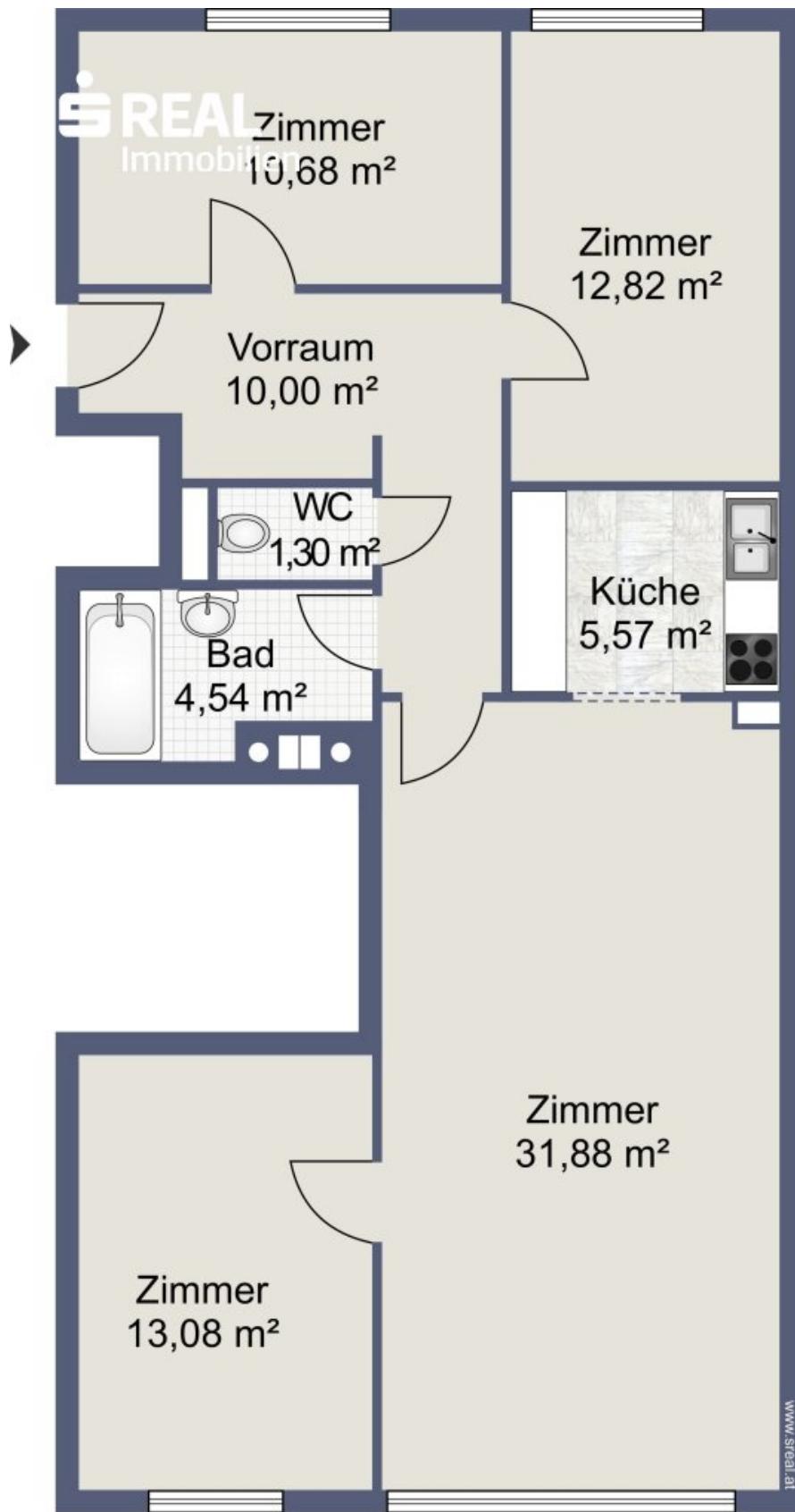
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



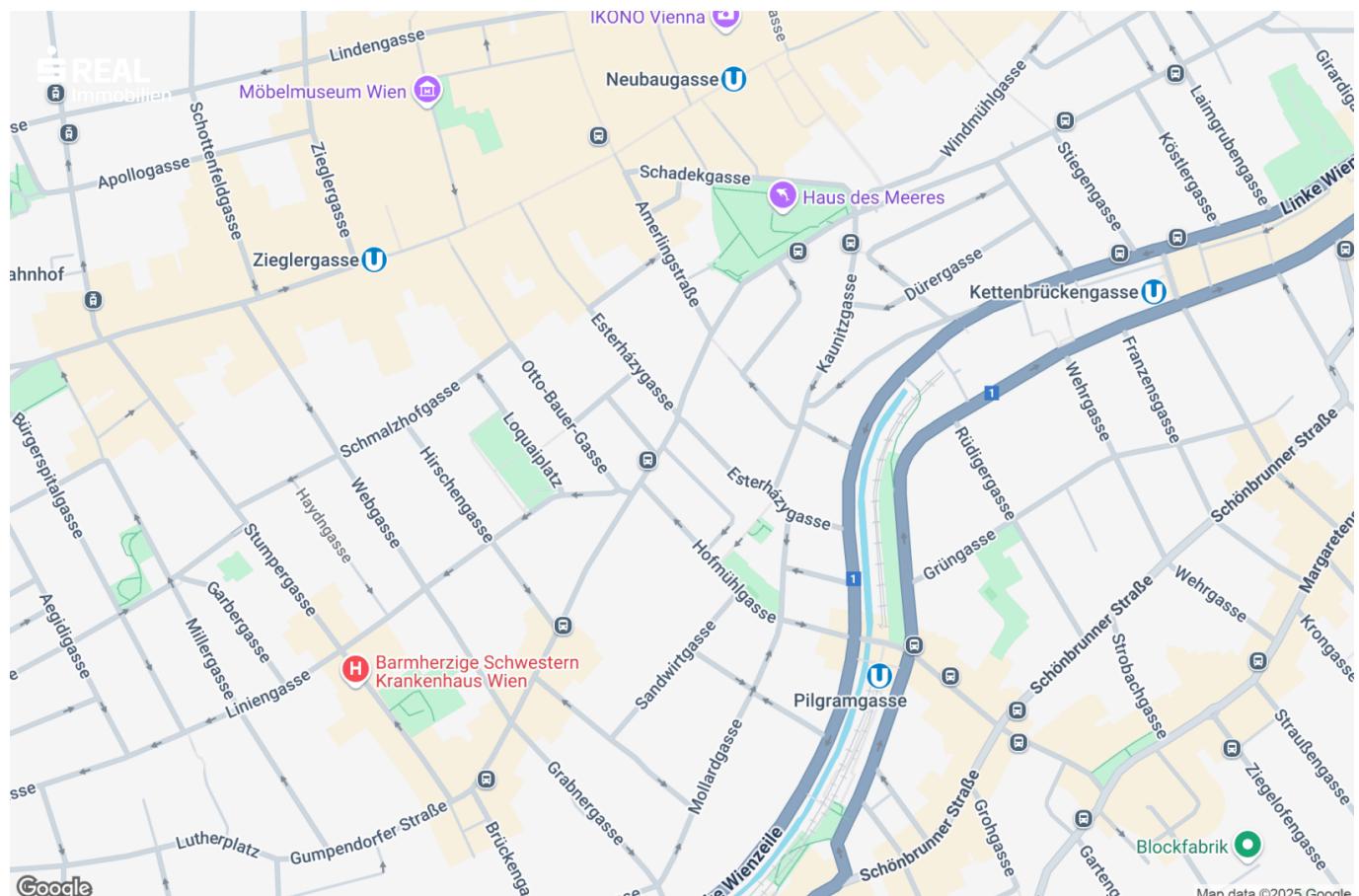








Skizze Wohnung



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

Englisch:

Are you looking for a home in a central, highly sought-after area in the beautiful Mariahilfer district? Then this rare opportunity in a great location not far from Mariahilfer Straße is



definitely the right choice for you.

The location speaks for itself—just a few minutes' walk to the U3 or U4 subway lines, buses right outside the front door, a short stroll to the shops on Mariahilfer Straße, or a quick trip to the nearby Loquai Park.

Located on the quiet Brauergasse, you can purchase a spacious 4-room apartment—first occupied in 1980—on the 3rd floor with elevator.

A total of approx. 92 m² is available, including a small, practical, separate storage room in the hallway.

The good layout makes it easy to combine living and working from home.

The highlight is the spacious, well-maintained, and bright living room with approx. 32 m², which is open to the kitchen with approx. 5.5 m².

Branded built-in furniture from a carpenter provides additional, cleverly designed storage space.

Three separate rooms – approx. 10.7 m², 12.8 m² and 13 m² in size – can be used as bedrooms or studies as desired.

All windows are fitted with insulated glass and external blinds – the bedroom and dining room face the quiet green courtyard.

A bathroom with washing machine connection, separate toilet, and an approx. 10 m² entrance hall complete the offer.

The wet rooms are fitted with granite and marble tiles, while modern oak parquet flooring has been laid in the living areas to create a pleasant indoor climate.

Great attention has been paid to professional technical equipment. An energy-saving LED lighting system ensures a perfect feel-good experience.

All rooms except the bathroom/toilet/kitchen are wired with CAT5 network and can be supplied with network services from a central location in the study.

The apartment will be handed over partially furnished.

In addition, the building has a storage room for general use, a laundry room, a bicycle room, and an underground garage in common ownership, where a parking space can also be rented at a reasonable price. For apartment owners, the monthly rent is approximately €62 including VAT.



Major renovations have also been carried out on the roof, garage, and electrical risers in the building.

To this end, the building community took out a loan until October 10, 2037, which amounts to a monthly repayment of €63.53 for this top floor apartment and will be taken over.

The current monthly heating and hot water bill is approximately €260 net. However, in 2024 there was a significant credit balance and a refund of approximately €1,850!

This means that the total monthly bill currently amounts to €767.40, including operating costs, repair reserves, loans, heating, and hot water.

If you are interested in this attractive apartment, please contact me using the contact form so that I can send you the relevant documents. Please take advantage of the 360° tour.

Click here for the 360° tour:

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

For contract drafting and escrow services, we can offer you special terms with RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Vienna at 1% of the purchase price + 20% VAT + cash expenses.

We are happy to assist you with financing:

If you would like a non-binding consultation with our financing experts at Wohn² der Erste Bank, you will find a corresponding data sheet in the documents provided, which you are welcome to fill out and send to me. Our financing experts will then contact you immediately!

You can find many more tours, as well as all new s REAL real estate offers, at 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN