

## Schlossquadrat, Dachausbau 2 Zimmer, Einbauküche



**Objektnummer: 960/74447**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1996                                    |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Nutzfläche:                   | 53,08 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 53,91 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,17                           |
| Kaufpreis:                    | 290.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 134,30 €                                |
| USt.:                         | 13,43 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Said Fahmy

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26255

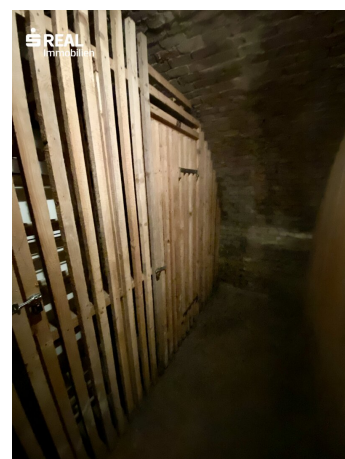


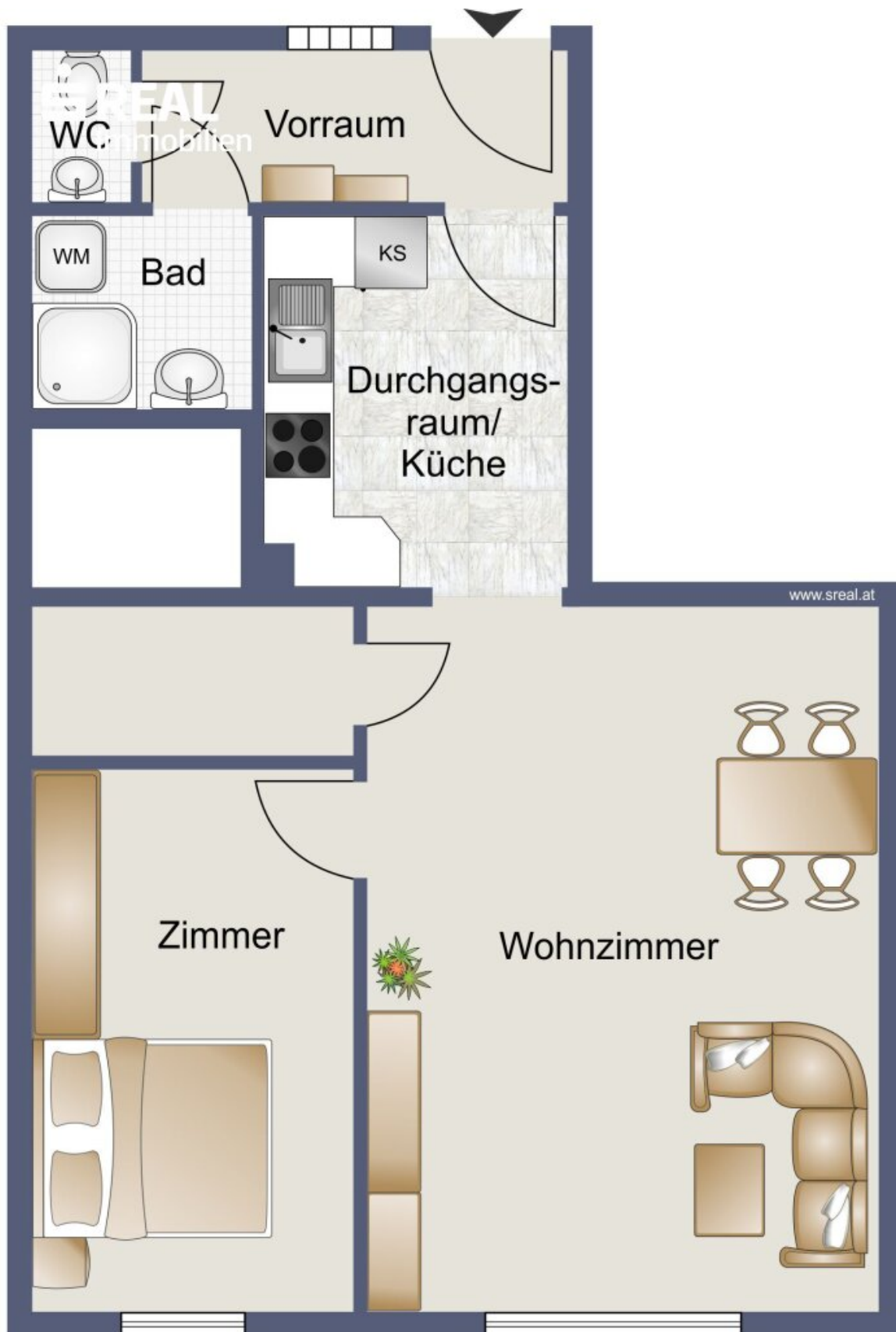
Mitglied des  
immobilienring.at



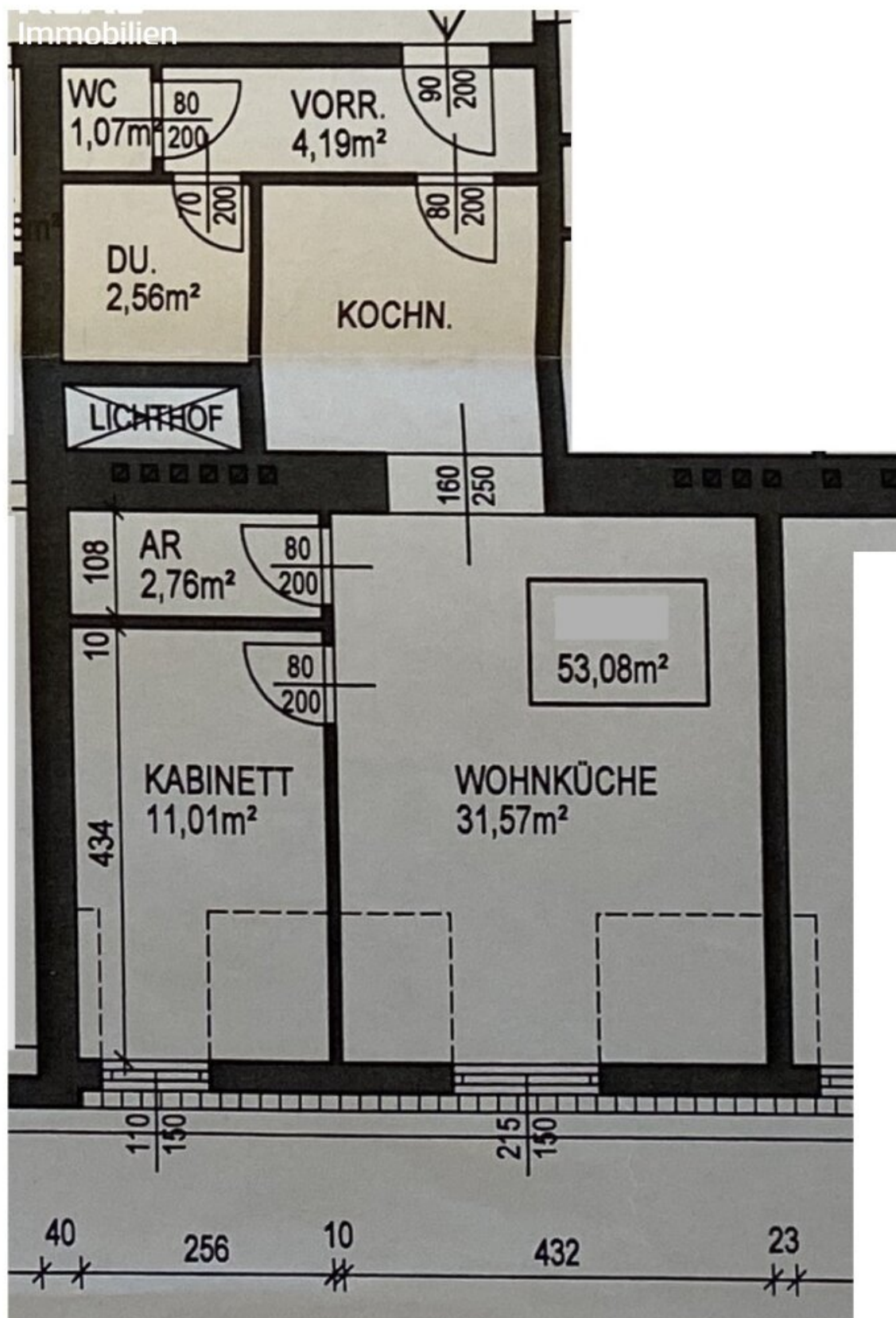


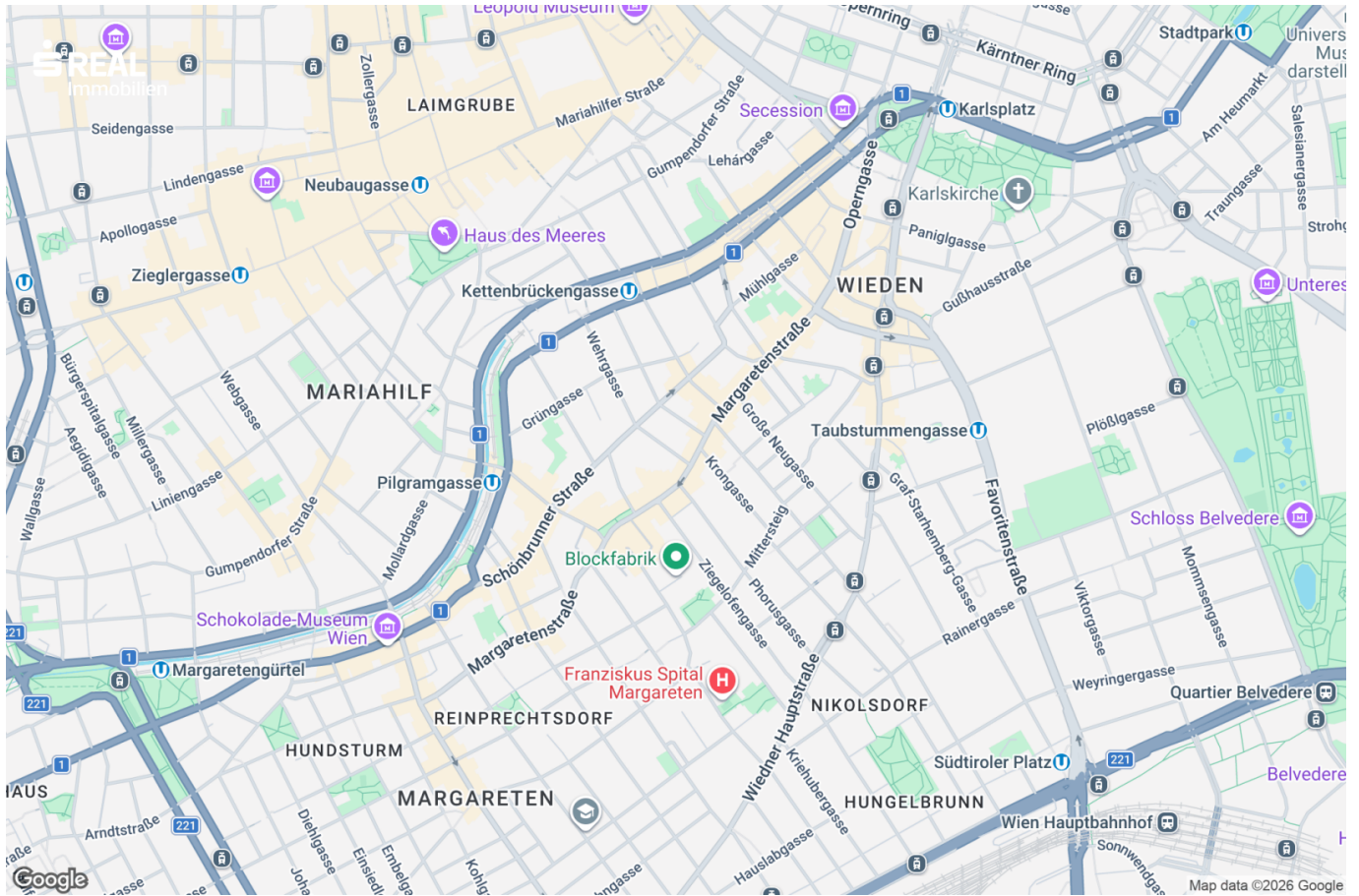






Skizze Dachgeschoss





## Objektbeschreibung

Das Haus BJ. 1875 wurde ca. 1996 durch einen 2 Stöckigen Dachausbau aufgestockt. Laut Vorausschau der Hausverwaltung, sind über die üblichen Instandhaltungen keine Reparaturen geplant.

Die ostseitig ausgerichtete 2 Zimmer Wohnung liegt im 4. Stock mit Lift und ist zur Rüdigersgasse, einer ruhigen Seitengasse der Schönbrunnerstraße ausgerichtet. Die Raumaufteilung ist für einen 2-Personen-Haushalt ausgelegt. Ein Bad mit Dusche, Waschbecken und Anschluss für Waschmaschine ist separates zum WC mit kleinem Waschbecken angeordnet. Der 2. Vorraum ist mit einer Einbauküche samt Geräten ausgestattet. Über das Wohnzimmer ist das Schlafzimmer begehbar. Ein Abstellraum bietet zusätzlich Stauraum.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3141967?accessKey=6989>

Hinweise:

- In den angegebenen Betriebskosten sind alle Kosten inkl. Lift und Rücklage zur Hausanlage inkludiert.
- Die angesparte Rücklage wird per BK- Abrechnung 31.12.2024 mit ca. € 178.000, - ausgewiesen.
- Mit einer Gas-Therme wird Warmwasser/ Heizung versorgt. Gas und Strom sind separat zu zahlen.
- Ein Fahrradabstellraum, Müllraum stehen zur Verfügung

Zur Vereinbarung einer Besichtigung, ersuchen wir vorab um Ihre Anfrage per E-Mail.

The building, was originally constructed in 1875, and extended around 1996 with a two-story attic conversion. According to the property management company forecast, no repairs beyond routine maintenance are planned. The east-facing, two-room apartment is located on the 4. floor (accessible by elevator) and overlooks Rüdigersgasse, a quiet side street off Schönbrunnerstraße. The layout is designed for two-person. A bathroom with a shower, sink, and washing machine connection is separate from the toilet, which also has a small sink. The

second entrance room features a fitted kitchen with appliances. The bedroom is accessible from the living room. A storage room provides additional storage space.

Click here for a 360° virtual tour:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3141967?accessKey=6989>

Note:

- The stated operating costs include all expenses, including elevator maintenance and the building's reserve fund.
- The accumulated reserve is shown in the utility bill dated December 31, 2024, at approximately €178,000.
- Hot water and heating are supplied by a gas-fired central heating system (condensing boiler).
- Gas and electricity are billed separately. The monthly operating costs € 301,40,- include all costs associated at the house, e.g., garbage collection, taxes, fees.....
- A bicycle storage room and a garbage room are available.

To arrange a viewing, please send us an email in advance.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

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.