

Perfekte Stadtwohnung im Karmeliterviertel | Erstbezug nach Generalsanierung



Zimmer - Blick Richtung Vorzimmer

Objektnummer: 1581

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	52,92 €
USt.:	6,46 €

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 48 48 48 0

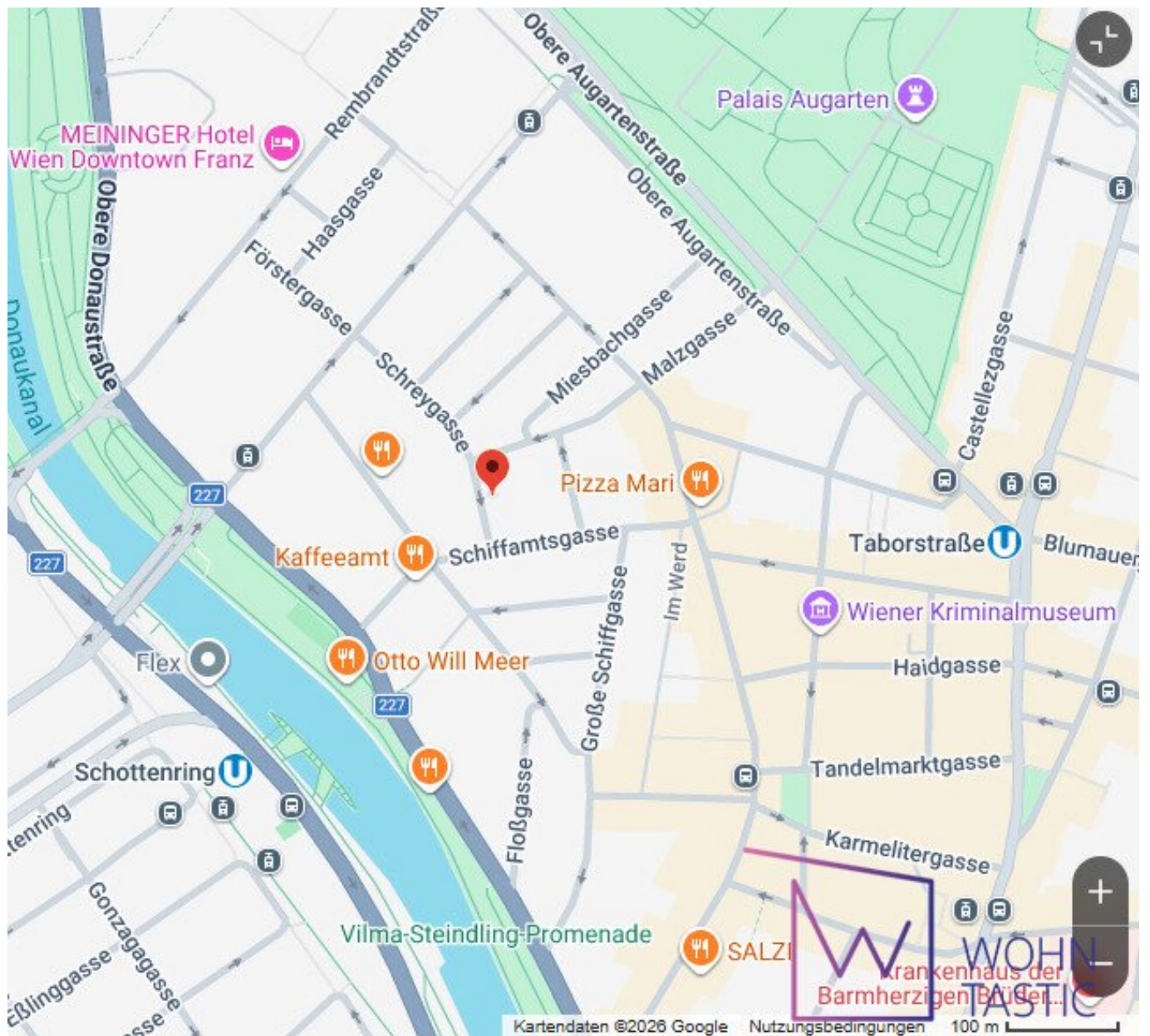
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Urbanes Lebensgefühl trifft auf Ruhe und Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Hauses in ruhiger Innenhoflage und vereint damit zwei seltene Qualitäten: das lebendige Flair eines der gefragtesten Grätzl Wiens und die angenehme Ruhe der eigenen vier Wände.

Die Highlights auf einen Blick.

- Erstbezug nach umfassender Generalsanierung
- Ruhige Innenhoflage
- Lift im Haus
- Perfekte Raumaufteilung in kompakter Form
- Separate Küche mit neuer Einbauküche und Markengeräten
- Modernes Badezimmer mit neuer Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper
- Neue Elektrik und Böden
- Moderne Infrarotheizung
- Praktischer Einbauschränk im Vorzimmer
- Kellerabteil

- Gefragte Lage nahe Karmelitermarkt und Innenstadt

Durchdachte Raumaufteilung.

Trotz der kompakten Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer außergewöhnlich funktionalen Aufteilung:

- Vorzimmer mit praktischem Stauraum
- Heller Wohn- und Schlafraum
- Separate Küche mit Essplatz
- Modernes Badezimmer mit Dusche, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

Sofort einziehen und wohlfühlen.

Im Zuge der umfassenden Generalsanierung wurden die Elektrik, sämtliche Bodenbeläge, die Küche sowie das Badezimmer erneuert. Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch Verdunklungsrollos, Vorhänge und praktische Stauraumlösungen. Die Wohnung präsentiert sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine moderne Infrarotheizung. Aufgrund der kompakten Wohnungsgröße, der ruhigen Innenhoflage sowie der aktuell durchgeführten thermischen Fassadensanierung profitieren zukünftige Eigentümer von einer verbesserten Wärmedämmung. Im Badezimmer wurde ein großzügiger Handtuchheizkörper installiert, der für wohlige Wärme und komfortabel vorgewärmte Handtücher sorgt.

Wertbeständiges Wohnen.

Derzeit wird die Fassade des Hauses thermisch saniert, wobei die dafür anfallenden Kosten

vollständig in der Reparaturrücklage Deckung finden. Durch diese Maßnahme profitieren zukünftige Eigentümer von einer zusätzlichen Aufwertung des Gebäudes, einer verbesserten Energieeffizienz sowie einem zeitgemäßen Erscheinungsbild des Hauses.

Die Lage.

Das Karmeliterviertel zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens. Der Karmelitermarkt, der Donaukanal, der Augarten und die historische Innenstadt prägen die besondere Lebensqualität dieses Viertels. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Eine ideale Wohnung für Eigennutzer, Stadtliebhaber oder Anleger, die eine hochwertig sanierte Immobilie in einer der attraktivsten Lagen Wiens suchen.

Energieverbrauch:

HWB: 106,60 kWh/m²a | Klasse HWB: D

Sonstige Angaben:

Der Kaufpreis für diese perfekte Stadtwohnung im Erstbezug beträgt 259.000,00 EUR. Die monatlichen Kosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 119,38 EUR (inkl. USt.) und beinhalten neben den Betriebskosten (58,21 EUR) auch die Reparaturrücklage (48,30 EUR) sowie die Kosten für die Verwaltung (12,87 EUR). Der Reparaturfonds des Wohnhauses weist ein Guthaben aus und beträgt 168.079,98 EUR (Stand 31.05.2025). Der Wohnung ist zudem ein praktisches Kellerabteil zugeordnet.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Auf ein wirtschaftliches

Naheverhältnis zum Eigentümer wird hingewiesen.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap