

Breitensee - tolle Lage - 2 Zimmer + 2 Loggien im Dachgeschoss



Wohnhausanlage

Objektnummer: 960/71042

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	314.000,00 €
Betriebskosten:	122,53 €
USt.:	15,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

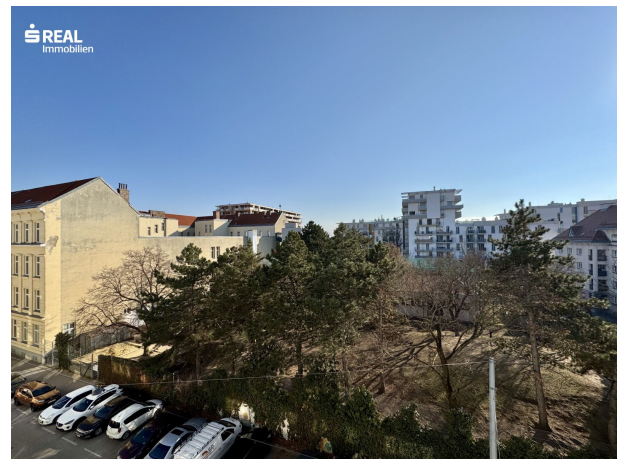
Ihr Ansprechpartner



Gabriela Mitritsch

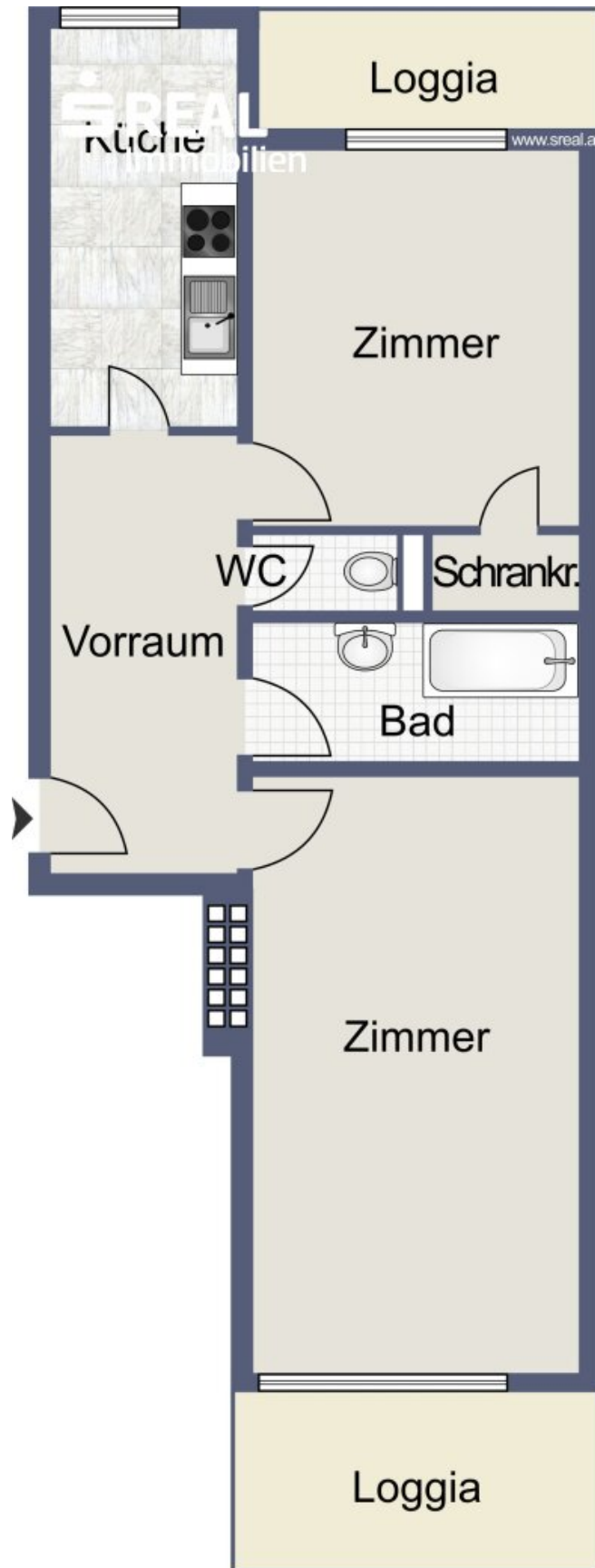
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



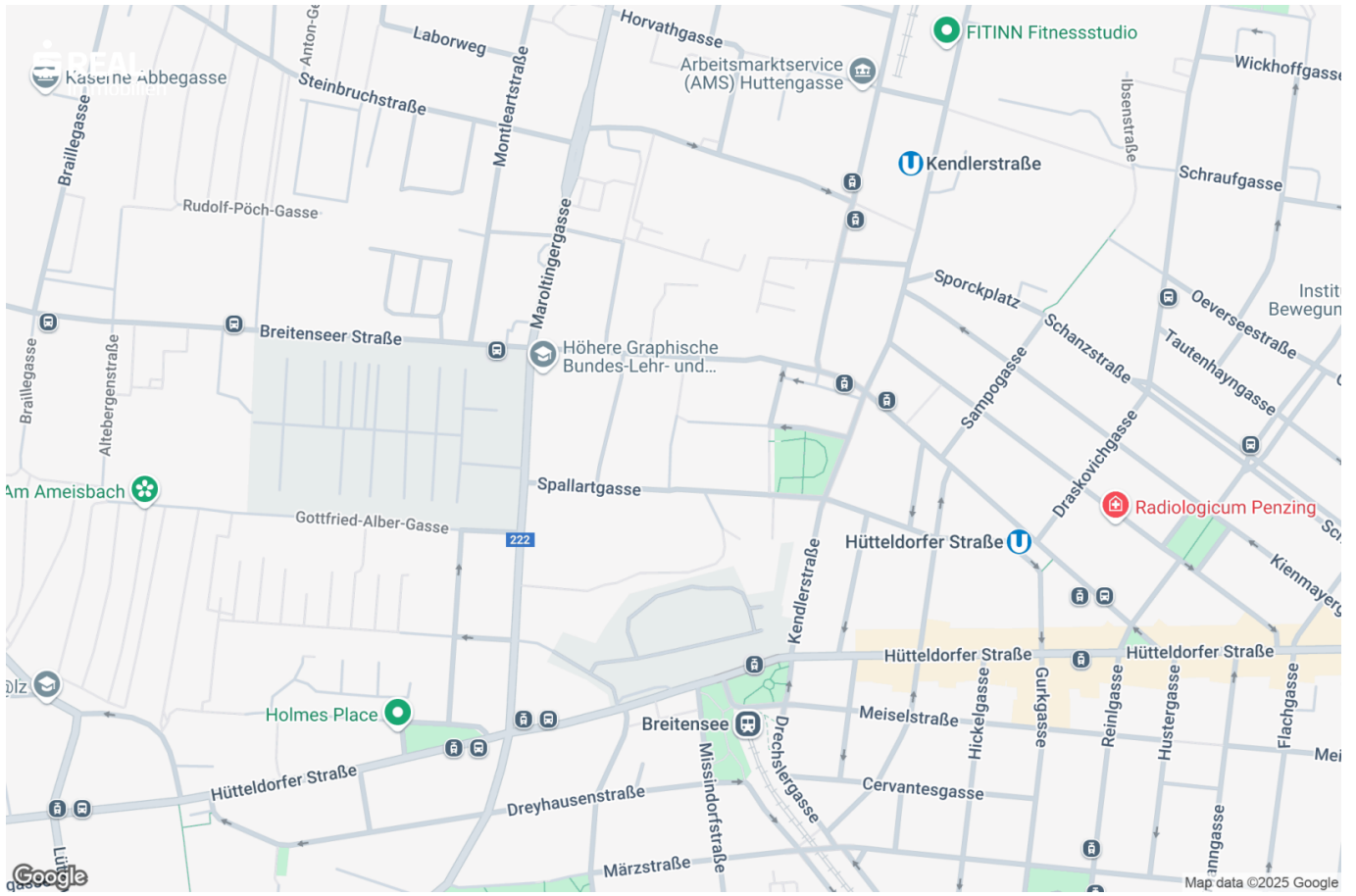








Skizze 5. Stock



Objektbeschreibung

Die ca. 1974 errichtete und bereits thermisch sanierte Wohnhausanlage befindet sich in ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe zum Laurentiusplatz.

Im 5. und letzten Stockwerk gelegen verfügt die Wohnung über eine Gesamtnutzfläche von ca. 75 m², aufgeteilt in Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang zur verglasten 6,60 m² Loggia, Schlafzimmer mit kleinem Schrankraum und Ausgang auf die ca. 4,50 m² Loggia Richtung Innenhof, Küche, bereits modernisiertes Badezimmer mit barrierefreier Dusche und separate Toilette.

Die Ausstattung ist nicht mehr ganz modern, jedoch sind 3-fach Isolierglasfenster und auch eine Sicherheitstüre eingebaut, die Parkettböden kann man sicher ohne großen Aufwand auf Vordermann bringen, das Badezimmer ist wie bereits erwähnt schon modernisiert.

Die verglaste Süd/West Loggia ist auf Grund der Größe auch bei schlechtem Wetter gut nutzbar, im Sommer kann man das Fenster, bzw. ein Schiebeelement öffnen und genießt einen luftigen Ausblick.

Beheizt wird derzeit mit Elektro Nachtspeicheröfen - das Haus/die Wohnung ist aber so gut gedämmt, dass die Kosten relativ gering sind - vielleicht wären Infrarot Heizkörper, zumindest teilweise eine gute und kostengünstige Alternative, zudem haben einige Wohnungseigentümer einen Pelletsofen als Zusatzheizung - ein Kamin ist vorhanden ! Die Jahresabrechnung Heizung 2023/2024 ergab einen Verbrauch von 2.241 kWh (Jahres-Gesamtkosten Nachtstrom € 840,00).

Die monatlichen Betriebskosten werden mit € 241,48 vorgeschrieben und beinhalten BK, Rücklage, Verwaltungshonorar und USt - die damalige thermische Sanierung wurde aus der angesparten Rücklage und mit Einmalzahlungen der Eigentümer finanziert.

Das Haus ist in tadellosem Zustand, Reparaturen sind in nächster Zeit nicht notwendig und es wurde per 31.12.2024 eine Reparaturreserve von ca. € 74.000,00 angespart. Ein trockenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, allen Eigentümern stehen div. Abstellräume und eine Waschküche samt Trockenraum zur Verfügung, für die Anmietung eines Parkplatzes im Innenhof gibt es eine Warteliste.

Die Lage ist sensationell - ruhig und auch ein wenig grün, in 6 Gehminuten erreicht man sowohl die U3 Station Hütteldorferstraße oder auch die U3 Station Kendlerstraße, zwei Mal um 's Eck und man ist am Laurentiusplatz, hier fährt die Straßenbahnlinie 10 und 49, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Restaurants, Kaffeehäuser, Parks und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107782?accessKey=67b8>
Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Wir sind auch Ansprechpartner für Finanzierungen - fragen Sie danach !!!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap