

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



Wohnhausanlage

**Objektnummer: 960/71042**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriela Mitritsch**

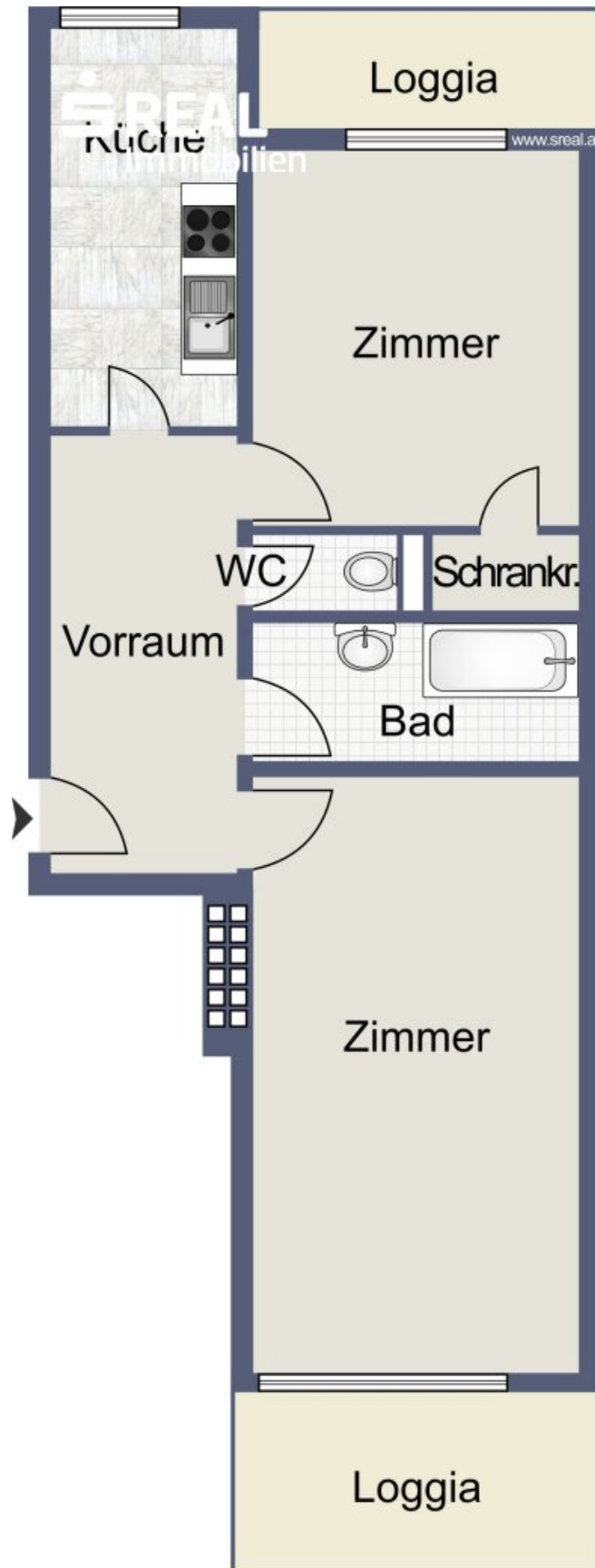
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



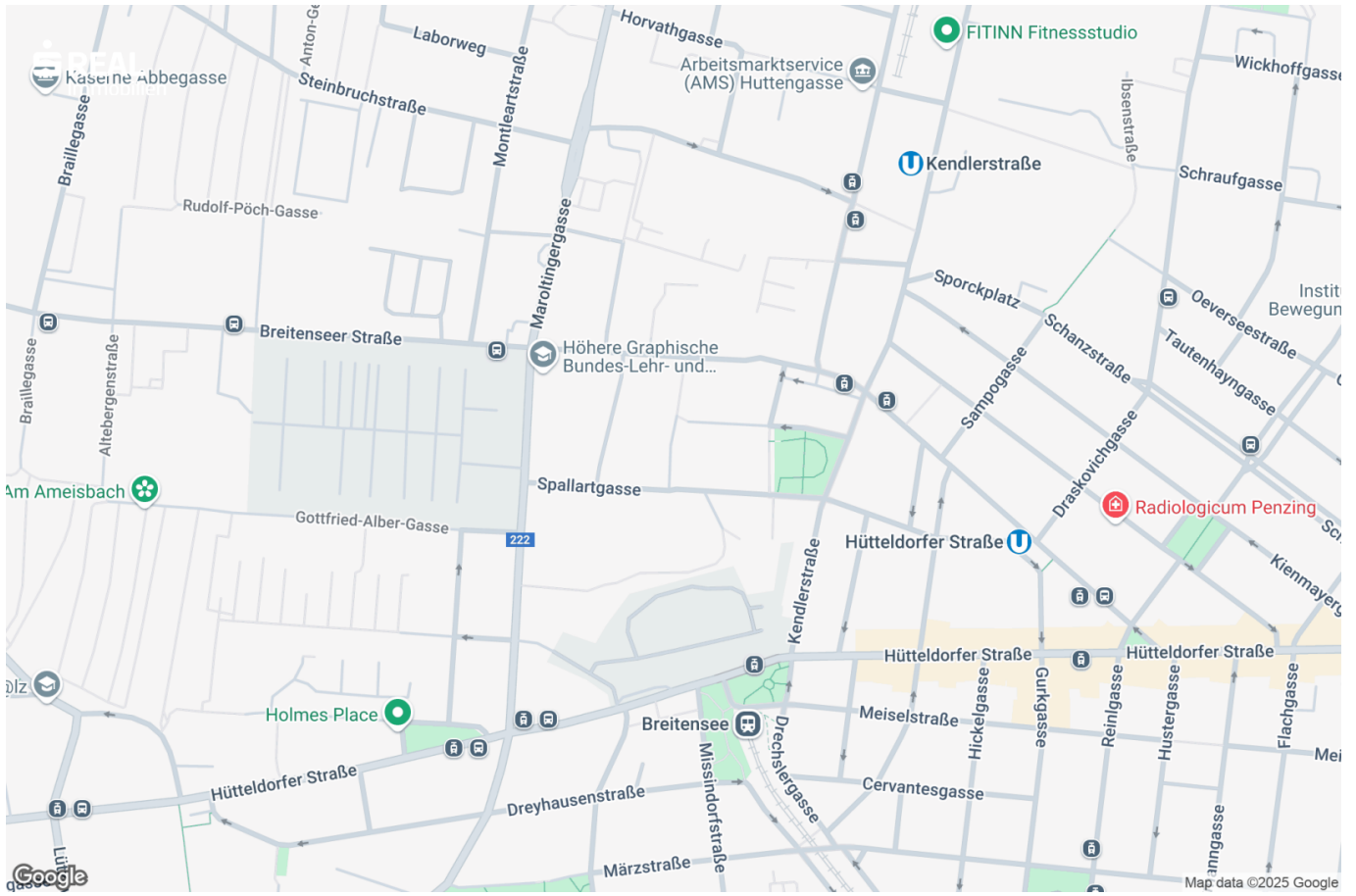








Skizze 5. Stock





## 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 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang zur verglasten 6,60 m<sup>2</sup> Loggia, Schlafzimmer mit kleinem Schrankraum und Ausgang auf die ca. 4,50 m<sup>2</sup> 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).

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](http://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