Wohnen in der Johannagasse 3A: Sanierte 3-4 Zimmer Wohnung

Objektnummer: 25610

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,52 m²
Nutzfläche:	75,52 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	177,66 €
Heizkosten:	43,85 €
USt.:	23,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Meyrhofer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

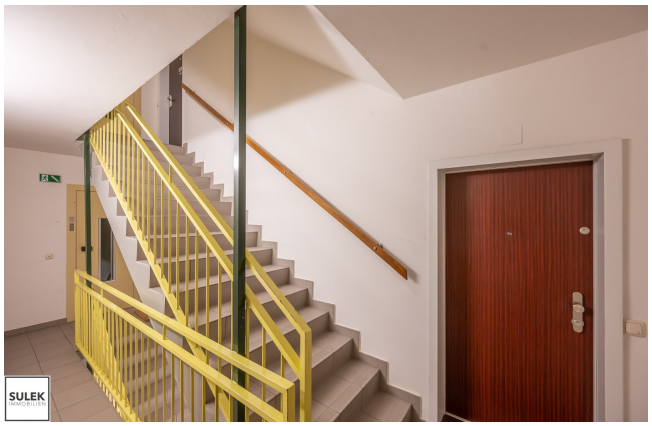
SULEK

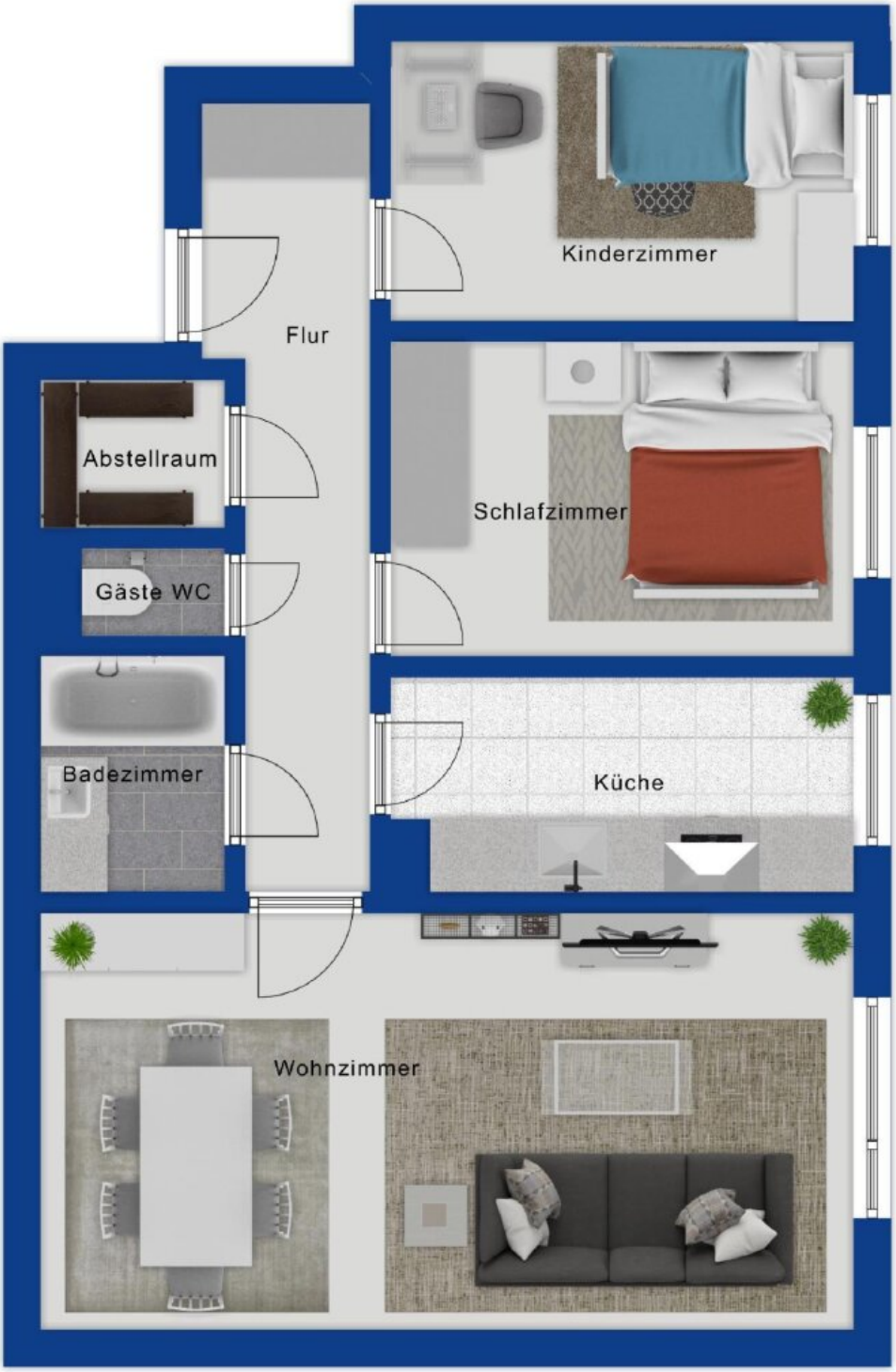
SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN


SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

Herzlichen Dank!

****

Wohnung.

Zum Verkauf gelangt eine sanierte 3-4 Zimmer Wohnung in verkehrsberuhigter Lage in der Johannagasse 3a, 1050 Wien.

Das Objekt befindet sich im 1. Liftstock eines Neubaus und bietet auf rund 75m² alles was das Herz begehrt und teilt sich wie folgt auf:

- zentraler Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- getrennte Küche (oder Zimmer)
- großzügiges Wohnzimmer (bzw. Wohnküche)
- Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- separates WC
- praktischer Abstellraum

Aufgrund der größtenteils süd-westseitigen Ausrichtung ist die Wohnung als hell zu beschreiben.

Geheizt wird mit einer Zentralheizung. Die Kosten für das Heizen betrugen zuletzt € 31,57 zzgl. 20% USt, für Warmwasser 20,87. Die monatlichen Kosten für die Reparaturrücklage betragen € 90,72 zzgl. 20% USt.

Detailunterlagen übermitteln wir gerne auf Anfrage.

Im April 2025 könnte die Wohnung auch um 300.000 unsaniert (wie auf den Fotos) gekauft werden.

Lage / Infrastruktur.

Die Johannagasse 3a befindet sich im **5. Wiener Gemeindebezirk, Margareten**, einem

lebendigen und zentralen Stadtteil. Die **Lage** bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, was sie ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber macht.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Naschmarkt** – Der berühmte Markt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine Vielzahl an frischen Lebensmitteln, internationalen Delikatessen und kleinen Läden.
- **Mariahilfer Straße** – Eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens mit zahlreichen Geschäften, Kaufhäusern und Cafés ist in wenigen Minuten zu erreichen.
- **Supermärkte und Nahversorger** – In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte wie **Billa, Spar** und **Lidl**, die eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs ermöglichen.

Verkehrsanbindung:

Nachstehend finden Sie eine Übersicht der nahegelegenen Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

- Die **U-Bahn-Station Margaretengürtel (U4)** ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.
- Mehrere Straßenbahn- und Buslinien, darunter die Linien **6, 18 und 62** sowie der **Citybus 3A**, sind ebenfalls in der Nähe und bieten hervorragende Erreichbarkeit in alle Richtungen.

****

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

****

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap