




## **KLEIN aber FEIN Möblierte 1 Zimmer Wohnung Direkt bei der U-bahn U3 Fußgängerzone kein Verkehrslärm**

<sup>100</sup><sub>10</sub><sup>04</sup> 3723/2151


Objektnr.

 ca. 1906

Baujahr

 30 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 1

Zimmer

## Die Immobilie

Zum Verkauf gelangt eine kleine aber feine 1 Zimmer Wohnung im 3. Stock mit Lift in einem wunderschönen Altbaugebäude in ausgezeichnetener Lage!

Direkt bei der U3 Johnstraße!!! Fußgängerzone Leopold-Mistingering-Platz (Meiselmarkt Nähe)

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>

Stockwerk: 3. Stock mit Lift

Heizungsart: Elektroheizung / Infrarotpaneele

Fenster: Holzkastenfenster

letzte Sanierung/Umbau: 2024 Elektrik und Sanitär (Bad, WC)

Kellerabteil: vorhanden ca. 4 m<sup>2</sup>

Es gibt ein zweites WC am Gang auch vorhanden bzw. zum nutzen.

Weiteres ist der Zugang zum Lift über den Innenhof erreichbar sowohl auch die Möglichkeit Fahrräder abzustellen.

Aufteilung:

Vorraum mit einer Küchenzeile (wäre erweiterbar) Waschmaschinenanschluss vorhanden

Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC

Großes Zimmer ca. 21 m<sup>2</sup> Wohn & Schlafzimmer

Infrastruktur & Lage:

U3 Johnstraße ca. 80m entfernt

Bus Station Johnstraße/Märzstraße - Linie 10A (ca. 3 Gehminuten)

- Straßenbahn Station Johnstraße - Linie 49 (ca. 9 Gehminuten oder zwei Stationen mit dem Bus 10A)

Leopold-Mistingering-Platz

Meiselmarkt

Einkaufsmöglichkeiten (Hofer, Billa, Lidl, Bipa, DM uvm..), Fitness Studio (Fitinn) sowie Apotheken & Ärzte alles in unmittelbare Umgebung.

Die Wohnung wird derzeit tageweise vermietet bzw. auf Booking angeboten. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde festgehalten "Die kurzfristige Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte zu touristischen Zwecken („AirBnB“) ist - sofern gesetzlich und behördlich zulässig (insb. Wohnzone) - erlaubt. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat alle bestehenden Gesetze und Rechtsvorschriften einzuhalten sowie allfällige behördliche Bedingungen und Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen."

Kaufpreis: 152.000,-

Betriebskosten: ca. 124,- Brutto (inkl. Lift, RR, Kaltwasser und Steuer)

Stromkosten: ca. 40,- monatlich

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.  
1,5% Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Dzakula unter 43 664 524 96 15 gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH  
iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.catchyourhome.at  
Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien  
Telefon: 43 664 524 96 15  
Email: office@cyh.attable

tr  
td colspan="4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td178.52 kWh/(m²a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdE/td

td/td

td/td

/tr

/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>4 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etage	<b>3</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1906</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Verfügbar ab	<b>nach Vereinbarung</b>
--------------	--------------------------

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>
✓ Personenaufzug	✓ teilmöbliert

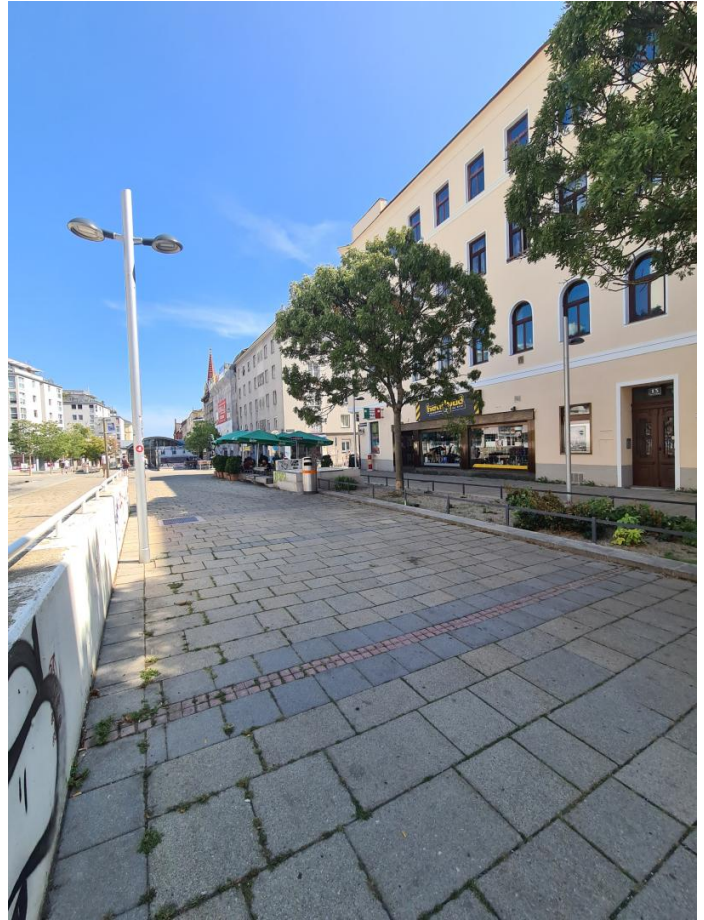
## Preise

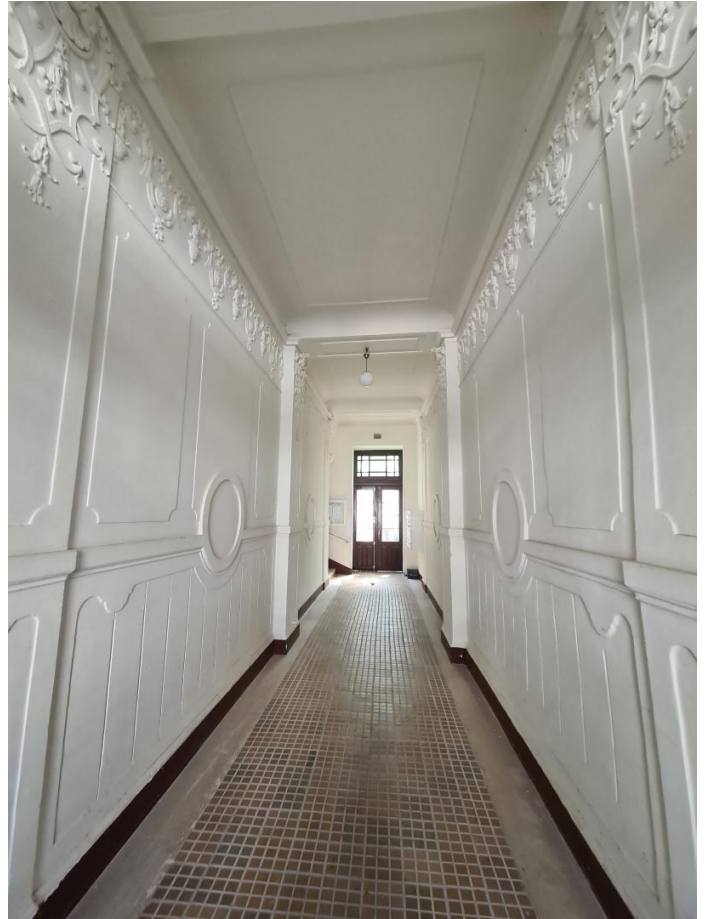
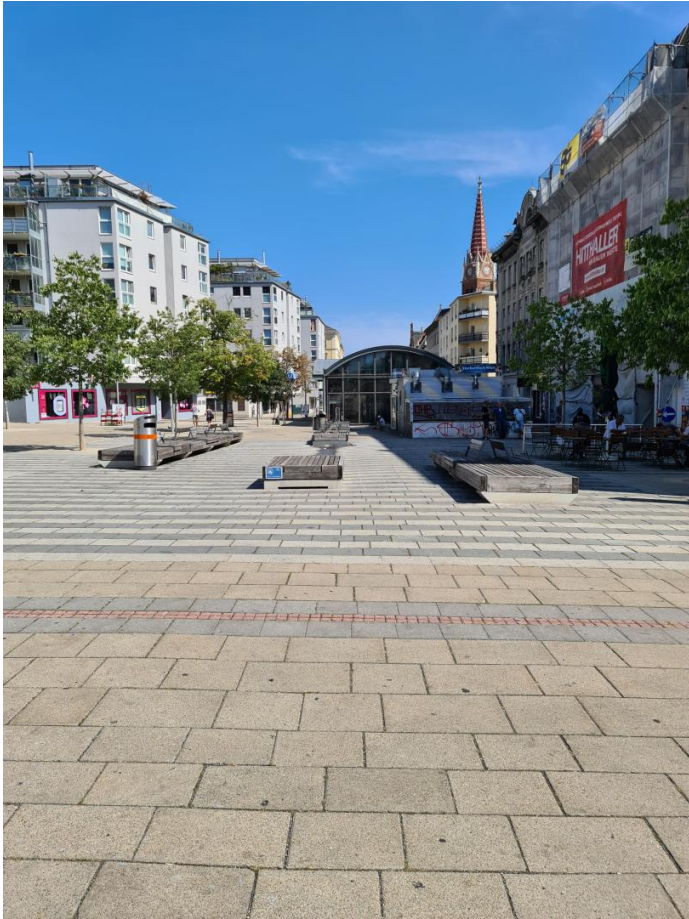
Kaufpreis	<b>152.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>178,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>E</b>
Primärenergieträger	<b>Elektro</b>

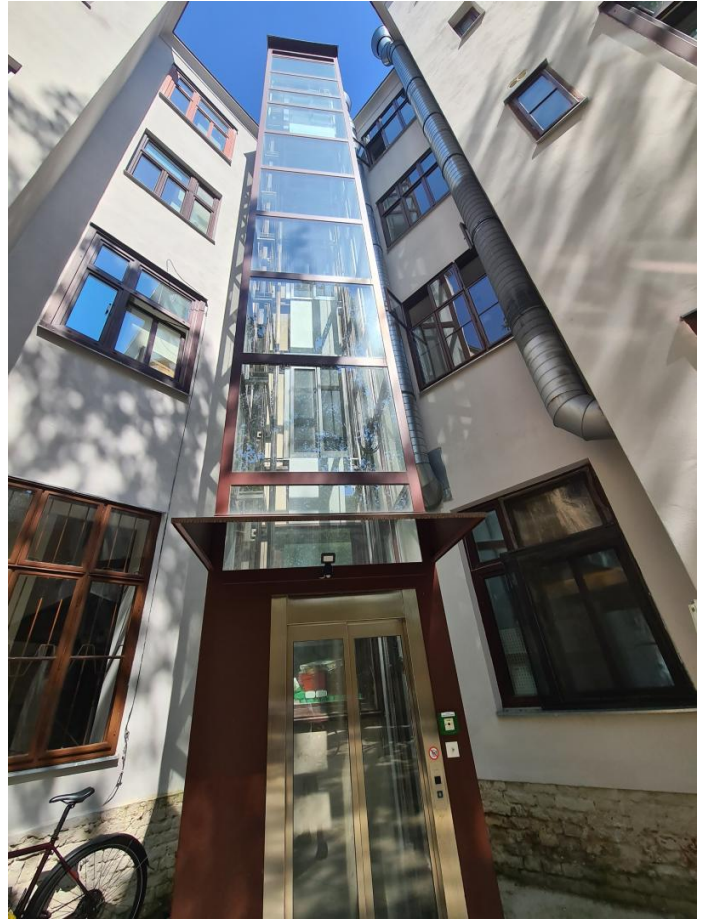
## Impressionen

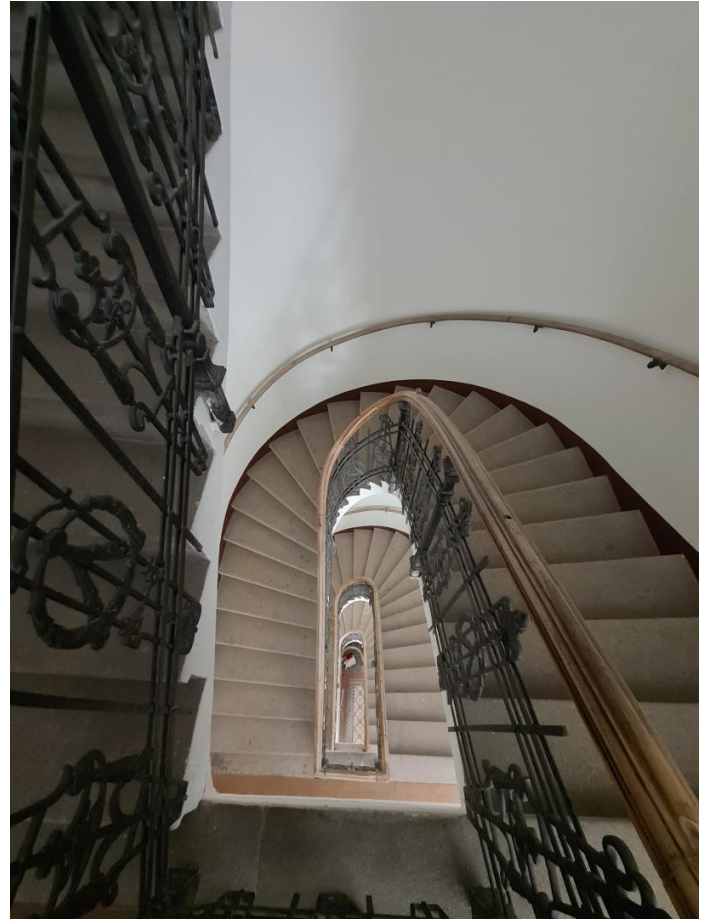


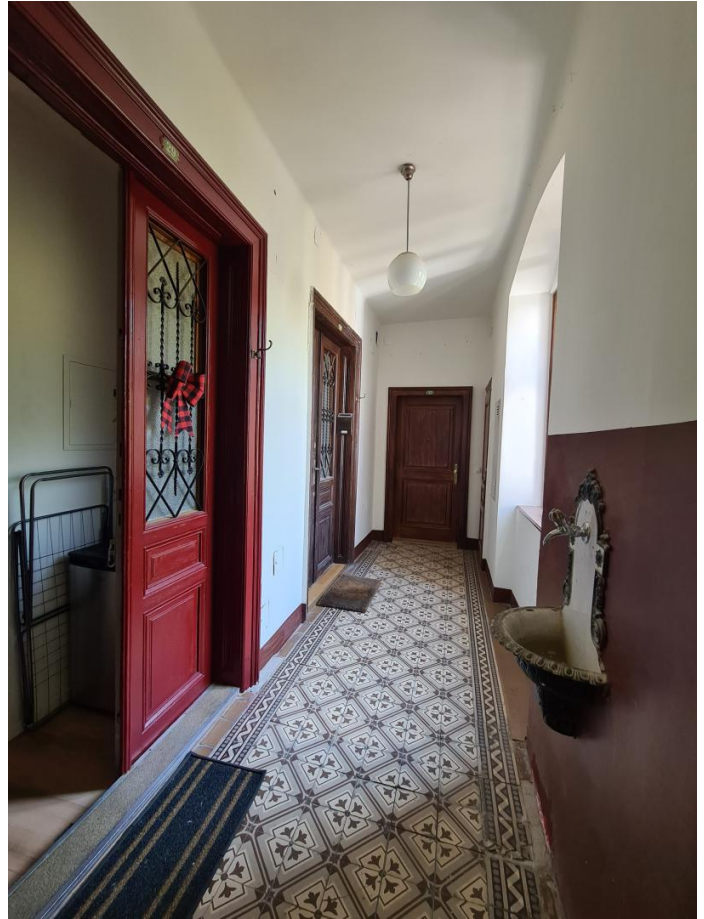


Catch Your Home

**KLEIN aber FEIN Möblierte 1 Zimmer Wohnung Direkt bei der U-bahn U3 Fußgängerzone kein Verkehrslärm**









Catch Your Home

**KLEIN aber FEIN Möblierte 1 Zimmer Wohnung Direkt bei der U-bahn U3 Fußgängerzone kein Verkehrslärm**

---





Catch Your Home

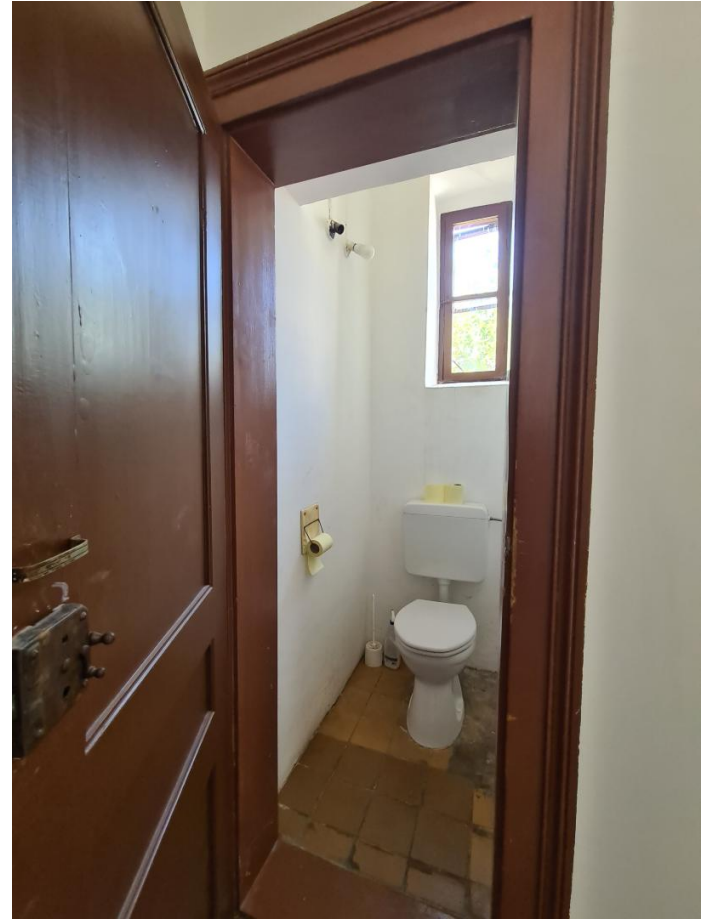
**KLEIN aber FEIN Möblierte 1 Zimmer Wohnung Direkt bei der U-bahn U3 Fußgängerzone kein Verkehrslärm**



Catch Your Home

**KLEIN aber FEIN Möblierte 1 Zimmer Wohnung Direkt bei der U-bahn U3 Fußgängerzone kein Verkehrslärm**

---



Catch Your Home

**KLEIN aber FEIN Möblierte 1 Zimmer Wohnung Direkt bei der U-bahn U3 Fußgängerzone kein Verkehrslärm**

---

## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**