

MARINA, das kleine Garten Hide-away im 18. Bezirk



Objekt: oO-2025-00166 | 1180 Wien, Währing

Wohnfläche 52 m²
Nutzfläche 52 m²
Anzahl Zimmer 1

Anzahl 1
Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer 1
Anzahl Terrassen 1

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2025-00166

Geografische-Angaben

PLZ 1180
Ort Wien, Währing
Etage d. Objekts EG

Preise

Kaufpreis 389.000,00 €
Betriebskosten 142,20 €
Sonst. Kosten Kauf 110,11 €
Mtl. Kosten (exkl. USt) 252,31 €
Provision 3% des Kaufpreises
zzgl. gesetzl. USt

Flächen

Wohnfläche 52 m²
Nutzfläche 52 m²
Anzahl Zimmer 1
Anzahl 1
Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer 1
Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Stellplätze 1 Duplex
Etagenzahl gesamt 1
Boden Parkett
Befuerung Gas
Heizungsart Zentralheizung
Bad Wanne
Fahrstuhl Personenaufzug
Fahrradraum Ja
Gartennutzung Ja

Zustand

Baujahr 1994
Zustand Erstbezug nach Sanierung
Jahr der letzten Modernisierung 2025
Energieausweis 21.08.2033
gültig bis
HWB 62,5 kWh/(m²a)
Klasse HWB C
fGEE 1,23
Klasse fGEE C

Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

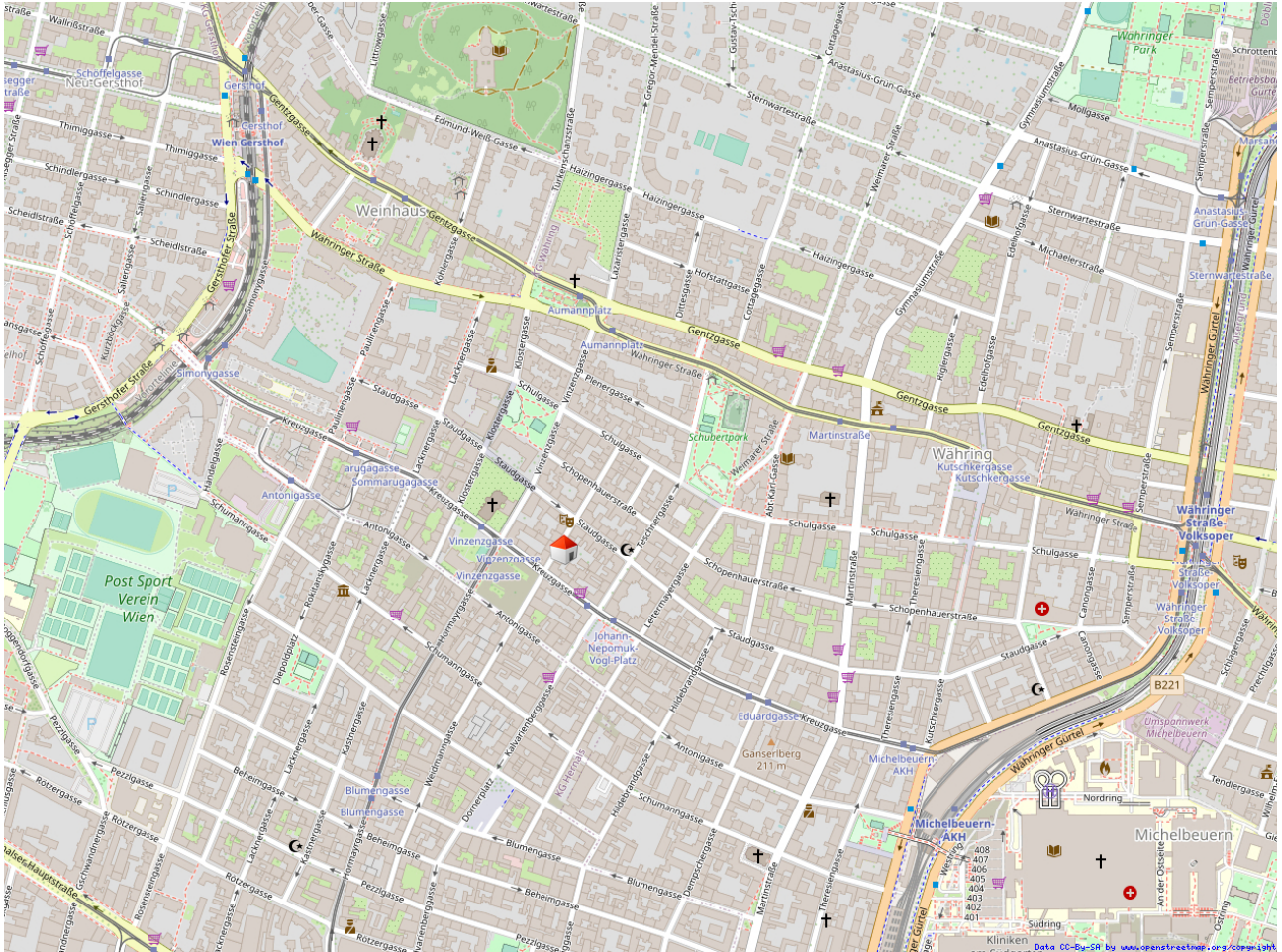
Kategorie

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,17 km
Dist. Volksschule (km)	0,35 km
Dist. Autobahn (km)	1 km
Dist. Zentrum (km)	4 km

Lageplan



Lageplan

Beschreibung

GUTEN TAG lieber Interessent, liebe Interessentin!

Mein Name ist MARINA und ich bin eine ca. 52 m² große Maisonette-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse im 18. Bezirk, zwischen Michelbeuern und der katholischen Kirche St. Severin.

Ich bin eine 1 Zimmer Wohnung mit großem angeschlossenem Garten. Ich habe weiters ein Vorzimmer, eine separate Küche die zum Garten hin orientiert ist, ein schönes Badezimmer und einen Abstellraum.

Meine Lage bietet die Vorteile aus zwei Welten: ein ruhiges und entspanntes Wohn-Ambiente und gleichzeitig eine gute Infrastruktur und eine gute öffentliche Anbindung. Die nächste Straßenbahn ist in 2 min erreichbar. Auch die täglichen Besorgungen lassen sich schnell und unkompliziert erledigen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne bei Frau Olbrich für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen.

Ich freue mich auf ein Kennenlernen!

LIEBE GRÜSSE
MARINA

Lage

MARINA liegt im 18. Bezirk, in einer ruhigen Seitengasse, zwischen Michelbeuern und der Katholischen Kirche St. Severin.

Straßenbahnlinie 42: 2 min fußläufig

Bus N8, N41: 8-10 min fußläufig

U6 Station Michelbeuern AKH: 13 min fußläufig

Egal ob es um einen Besuch in einer traditionellen Konditorei, den Wocheneinkauf oder sonstige Besorgungen geht, hier sind die wesentlichen Einkäufe bequem zu Fuß erreichbar:

BIPA: 2 min fußläufig

Eurospar: 5 min fußläufig

Apotheke: 9 min fußläufig

Konditorei Oberlaa: 12 min fußläufig

Volksschulen, Kindergärten liegen ebenfalls in kurzer fußläufiger Distanz.

Ausstattung Beschreibung

MARINA ist eine ca. 52 m² große Garten-Wohnung, in einer übersichtlichen Wohnungseigentumsanlage und hat folgende Raumaufteilung:

ca. 6 m² großes Vorzimmer

ca. 31 m² großer Wohnraum

ca. 8 m² große Küche

ca. 5 m² großes Badezimmer mit Badewanne

ca. 2 m² Abstellraum

ca. 100 m² großer Garten

Die Liegenschaft wurde 1994 erbaut und zum Verkauf gelangende Wohnung wurde 2025 generalsaniert. Die Wohnungseigentums-Gemeinschaft verfügt derzeit über eine Rücklage in der Höhe von EUR 3.641,05.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

In der hauseigenen Tiefgarage steht 1 Stellplatz für diese Wohnung optional zum Verkauf zur Verfügung.

Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer

1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr

3% des Kaufpreises Provision zuzügl. gesetzl. USt

1,2% des Kaufpreises pauschal Kosten der Vertragsserrichtung zuzügl. gesetzl. USt + Barauslagen

Vereinbarung:

Ich freue mich auf ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei ihrer Anfrage ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und mir, als Maklerin, hingewiesen.



Küche



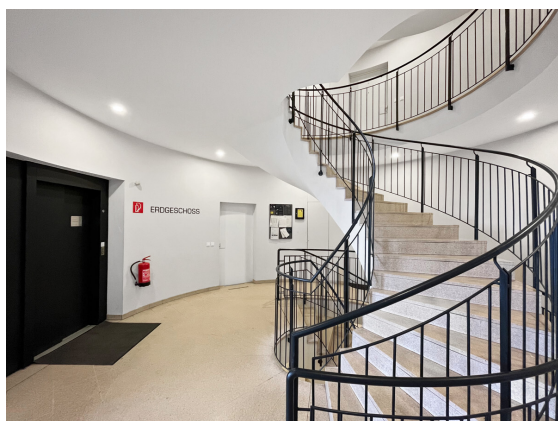
Vorzimmer



Badezimmer



Garten Foto 2



Stiegenhaus Foto 1



Stiegenhaus Foto 2



Garten Foto 1



Abstellraum



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Mag. Georgia Olbrich

Olbrich Immobilien

Rosenhügelstraße 230 A

1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: georgia@olbrich-immo.at

Web: www.olbrich-immo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.