

MATHILDA, Ihr ruhiges Hide-away mitten im 18. Bezirk



Objekt: oO-2025-00169 | 1180 Wien, Währing

Wohnfläche	83 m ²	Anzahl Badezimmer	1
Nutzfläche	83 m ²	Anzahl sep. WC	1
Anzahl Zimmer	3	Balkon/Terrasse	5 m ²
Anzahl	2	Fläche	
Schlafzimmer		Anzahl Terrassen	1

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2025-00169

Geografische-Angaben

PLZ 1180
 Ort Wien, Währing
 Etage d. Objekts DG

Preise

Kaufpreis 599.000,00 €
 Betriebskosten 185,76 €
 Sonst. Kosten Kauf 199,81 €
 Mtl. Kosten (exkl. USt) 385,57 €
 Provision 3% des Kaufpreises
 zzgl. USt

Flächen

Wohnfläche 83 m²
 Nutzfläche 83 m²
 Anzahl Zimmer 3
 Anzahl 2
 Schlafzimmer
 Anzahl Badezimmer 1
 Anzahl sep. WC 1
 Balkon/Terrasse 5 m²
 Fläche

Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Stellplätze 1 Stellplatz
 Etagenzahl gesamt 2
 Boden Parkett
 Befeuerung Gas
 Heizungsart Zentralheizung
 Bad Wanne
 Fahrstuhl Personenaufzug
 Klimatisiert Ja
 Fahrradraum Ja
 Gäste WC Ja

Zustand

Baujahr 1994
 Zustand Erstbezug nach
 Sanierung
 Jahr der letzten 2025
 Modernisierung
 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

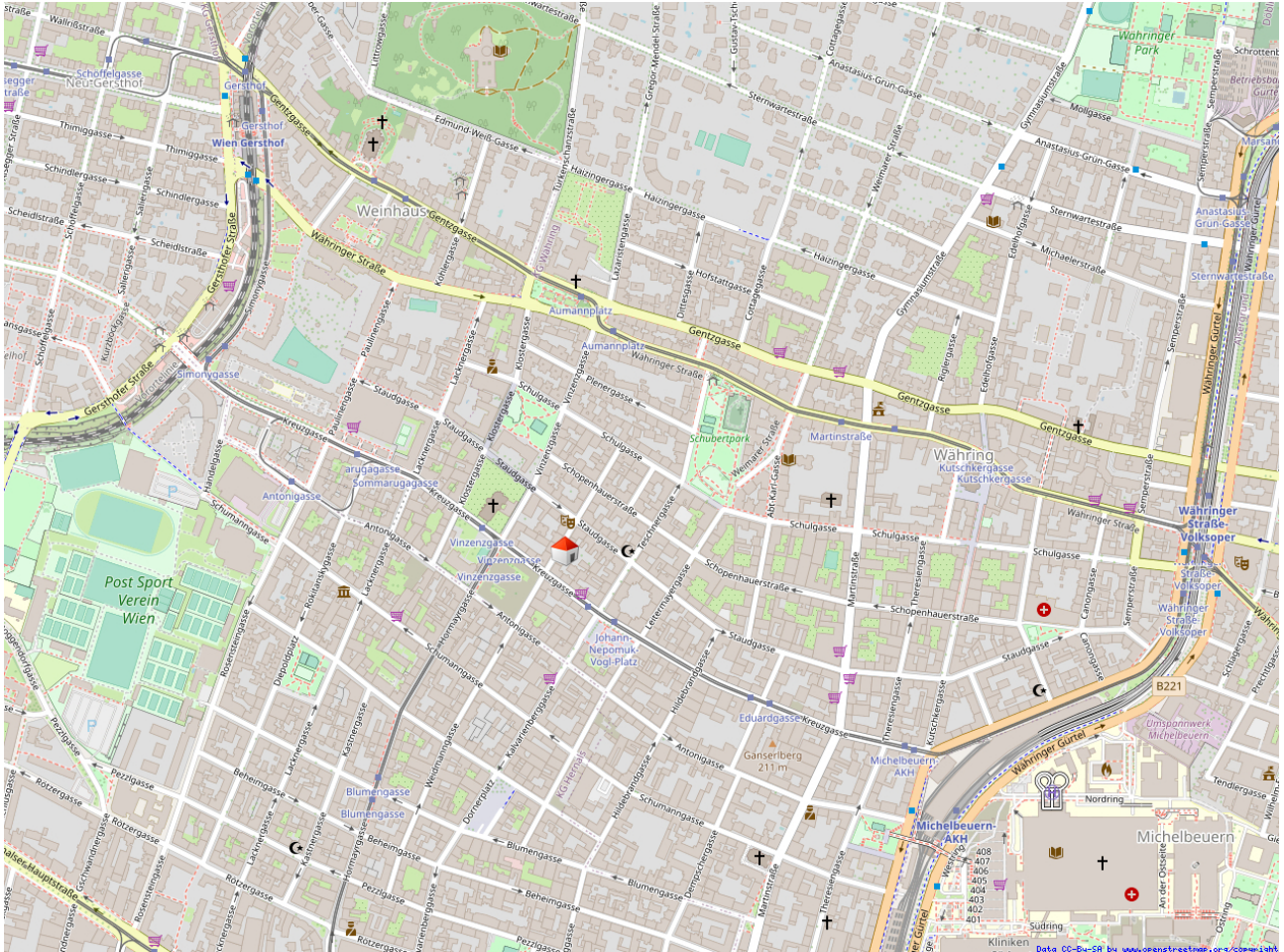
Kategorie

Objektart Wohnung
Objekttyp Maisonette
Nutzungsart Wohnen
Vermarktungsart Kauf

Infrastruktur

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

Lageplan



Lageplan

Beschreibung

GUTEN TAG lieber Interessent, liebe Interessentin!

Mein Name ist MATHILDA und ich bin eine ca. 84 m² große Maisonette-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse im 18. Bezirk, zwischen Michelbeuern und der katholischen Kirche St. Severin.

Mit meinem hellen offenen Wohn-Essbereich mit angeschlossener Terrasse und meinen zwei Schlafzimmern in oberem Stockwerk bin ich sowohl für Pärchen als auch für eine kleine Familie geeignet.

Meine Lage bietet die Vorteile aus zwei Welten: ruhig und entspannt 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
MATHILDA

Lage

MATHILDA 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

MATHILDA ist eine ca. 84 m² große Maisonette-Wohnung, in einer übersichtlichen Wohnungs-Eigentumsanlage und hat folgende Raumaufteilung:

im unteren Geschoß:

ca. 11 m² großer Vorzimmer
ca. 1,5 m² großes Gäste-WC
ca. 25 m² großer Wohn-Essbereich mit angeschlossener Terrasse (ca. 5 m²)
ca. 9 m² große Küche
ca. 2 m² große Speis

im oberen Geschoß:

ca. 5 m² großes Badezimmer
1 ca. 14 m² großes Schlafzimmer
1 ca. 13 m² großes Schlafzimmer

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

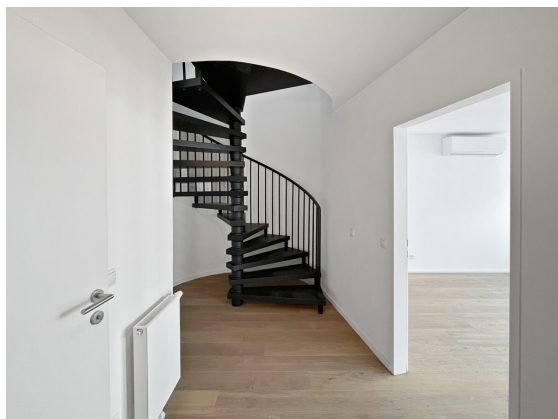
Vereinbarung:

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.



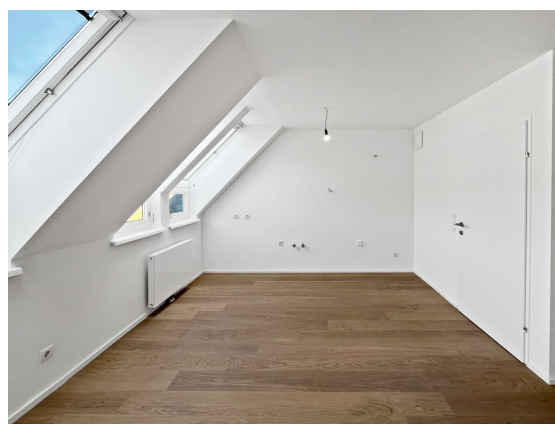
Vorzimmer



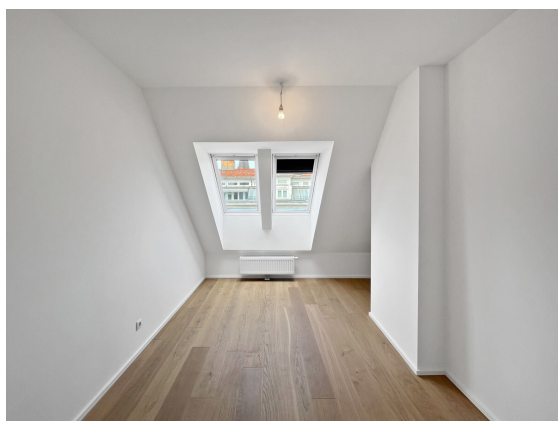
Wohn-Essbereich Foto 2



Terrasse



Küche



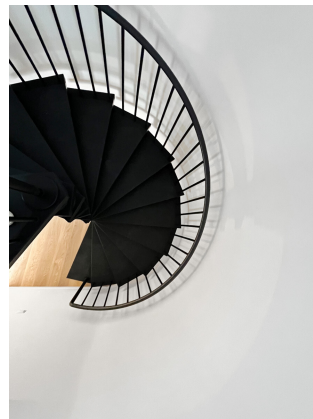
Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Wendeltreppe



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.