Neu erstelltes IKW-Objektblatt | kein Originalexposé

SERVITENVIERTEL! 3 ZIMMER SANIERUNGSBEDÜRFTIG!!

1090 Wien, Servitenviertel (ungefähre Lage)



Objektbild aus der veröffentlichten IKW-Quelle.

Objektart	**Wohnung**
Lage	**1090 Wien**
Angebotsart	**Kauf**
Preis	**€ 345.000**
Wohnfläche	**68,32 m²**
Zimmer	**3**
Provision laut Quelle	**3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Hinweise zu den Bestandsangaben

Kaufpreis am 02.11.2026 auf 345.000 Euro aktualisiert.

Weitere veröffentlichte Objekt- und Zustandsangaben

Wohnfläche: 68,32m2

Zimmer: 3

Stock: 4

Aufzug: ja

Keller:

Baujahr 1881

Gasetagenheizung

Grenzen und offene Punkte der Bestandsunterlagen

Keine vollständige Straßenadresse oder verifizierten Koordinaten in der ausgewerteten Objektquelle; Ortsangabe ist ungefähr.

Verfügbarkeit und Unterlagenstand sind veröffentlichte Angaben zum Abrufzeitpunkt und nicht unabhängig bestätigt.

Objektbeschreibung laut bestehender IKW-Seite

1090 Wien, Sanierungsbedürftige 3 Zimmer im Servitenviertel

TOP LAGE im beliebten Servitenvierte, Nähe Donaukanal, Rossauer Kaserne alle Einstiegsstellen sind fußläufig erreichbar: • U-Bahnlinie 4 (Station Rossauer Lände) in fußläufiger Entfernung • Straßenbahnlinie D in fußläufiger Entfernung • Autobuslinie 40A in fußläufiger Entfernung

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 4. Liftstock eines ca. 1881 errichteten und 2002 sanierten Wohn- und Geschäftshaus. Das Dachgeschoß wurde bereits 2015 ausgebaut und im Inneren des Hauses befindet sich ein schöner begrünter Innenhof.

Die sanierungsbedürftige Wohnung ist komplett hofseitig (in den begrünten Innenhof) orientiert. Sie liegt im 4. Obergeschoß mit Lift und ist dadurch sehr hell und absolut ruhig gelegen.

Die ca. 68,32 m² teilen sich in

ein Vorzimmer mit Kochnische und anschließender Dusche

Zimmer 1

Zimmer 2

Kabinett

Bad (mit Badewanne, Einfachwaschbecken, Heizkörper und Fenster).

WC (mit Handwaschbecken, Heizkörper und Fenster)

Tolle Raumhöhe: 3,45m

Die Beheizung sowie Warmwasser erfolgt über eine Gaskombitherme im Vorzimmer (Vaillant, ca. 35 Jahre alt, Außenwandgerät), Wärmeabgabe über Radiatoren.

Energiekennzahl: HWB 222,8 F, fGEE 3,92 F

Betriebskosten inkl. Darlehen, Rücklage und USt.: Euro 428,31

Betriebskosten allgemein a-conto 167,36

Betriebskosten Lift a-conto 4,65

Darlehen 153,63

Rücklage allgemein 20,96

Rücklage Lift 64,51

Umsatzsteuer 10% 17,20

Bei der Vorschreibungsposition „Darlehen“ mit EUR 153,63 handelt es sich um drei zusammengefasste Kreditraten, mit denen noch Darlehen der Eigentümergemeinschaft zurückgezahlt werden. Der auf der Wohnung anteilige, noch aushaftende Darlehenssaldo betrug zum 03.08.2026 EUR 14.545,98.

Der Stand der Rücklage betrug zum 31.12.2025 EUR 61.140,97

Kaufpreis: Euro 345.000,00 Lasten- und Bestandsfrei

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich jederzeit unter der Mobilnummer +43 650 3110002 .

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Auf die gesetzliche Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Mwst. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Quelle und Datenstand

Datenstand: 31.10.2026. Neu zusammengestelltes Objektblatt aus den veröffentlichten IKW-Bestandsdaten. Öffentliche Listung und Preisangaben sind keine unabhängige Bestätigung der aktuellen Verfügbarkeit. Maßgeblich sind die mit IKW abgestimmten Objektunterlagen.

https://ik-wohnideen.at/makler/servitenviertel-sanierungsbeduerftige-3-zimmer/

Kontakt: IKW Immokontakt Wohnideen GmbH | Ludwig-von-Höhnel-Gasse 9, Parz. 69, 1100 Wien | office@ik-wohnideen.at | +43 650 311 0002