



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Hütteldorfer Straße 90/9, 1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 120839

SCHÖNE 4 - ZIMMER - DACHGESCHOSS - MAISONETTE MIT TERRASSE / NÄHE U3 HÜTTELDORFER STRASSE



Ihr Ansprechpartner

Daniel Masek

Immobilienberater

+43 660 18 34 006

dm@lim-broker.at

www.lim-broker.at



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

SCHÖNE 4 - ZIMMER - DACHGESCHOSS - MAISONETTE MIT TERRASSE / NÄHE U3 HÜTTELDORFER STRASSE



Lage

Breitenseer Straße, Kuefsteingasse, Johnstraße

Beschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 182m²** große **4 - Zimmer - Dachgeschoss - Maisonette**, mit **Terrasse (ca. 18m²)**, in guter Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks (Penzing)**. Die Wohnung liegt im **Dachgeschoss (mit Lift)** eines gepflegten historischen Altbaus, ist teilweise **zentral begehbar** und überzeugt durch ihre großteils **südseitige Ausrichtung**, die besonders viel Licht in die Räumlichkeiten bringt.

Die Liegenschaft verfügt über eine optimale Raumaufteilung und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum mit offener Küche und Essbereich (ca.44m²) UG./N
- Arbeitszimmer/Kinderzimmer (ca.21m²) UG./S
- Wohnzimmer (ca.38m²) UG./S
- Badezimmer mit Whirlpool Badewanne, Fenster und Sprossenheizung UG./N
- Separates WC mit Handwaschbecken UG./N
- Vorraum (ca.20m²) OG./N
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Sprossenheizung und Fenster OG./S
- Schlafzimmer (ca.19m²) OG./S
- Terrasse mit Wasseranschluss, Außensteckdose und Außenbeleuchtung OG./N
- Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster OG./N
- Abstellraum OG.
- Arbeitszimmer/Kinderzimmer (ca.17m²) OG./N

Die Wohnung verbindet Altbauflair mit modernen Annehmlichkeiten: Die großzügige Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer befinden sich **Klimaanlagen** (die Außengeräte sind auf der Terrasse sowie an der nordseitigen Hausmauer montiert). Des Weiteren ist die komplette Wohnung mit einer **Fußbodenheizung** versehen. Die moderne Therme mit Warmwasserspeicher ist in der Küche zu



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

finden. Die Raumhöhe beträgt über **2,80m**. Ein eigens **Kellerabteil** steht zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Immobilienverwaltung Sieb.**

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U3**, Station Hütteldorfer Straße (Simmering-Ottakring), **10**, Station Hütteldorfer Straße (Dornbach-Unter St. Veit, Hummelgasse), **49**, Station Hütteldorfer Straße (Dr.-Karl-Renner-Ring-Hütteldorf, Bujattigasse), **10A**, Station Johnstraße (Bhf. Heiligenstadt-Niederhofstraße), **12A**, Station Schanzstraße, Akkonplatz (Schmelz, Gablenzgasse-Eichenstraße), **S45**, Station Breitensee (Handelskai-Hütteldorf).

Des Weiteren ist die Nahversorgung hervorragend. Sämtliche Geschäfte des täglich Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 182 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 182 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 200 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 3 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 18 m ²	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Etage:	3. Etage / Dachgeschoss	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	2	Bauart:	Altbau
WCs:	2	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	1992
Keller:	1	Ausrichtung:	Nordsüden
Terrassen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	22.10.2034
		HWB:	120,4 kWh/m ² a
		fGEE:	2,1

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Ausblick:	Fernblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Seniorengerecht

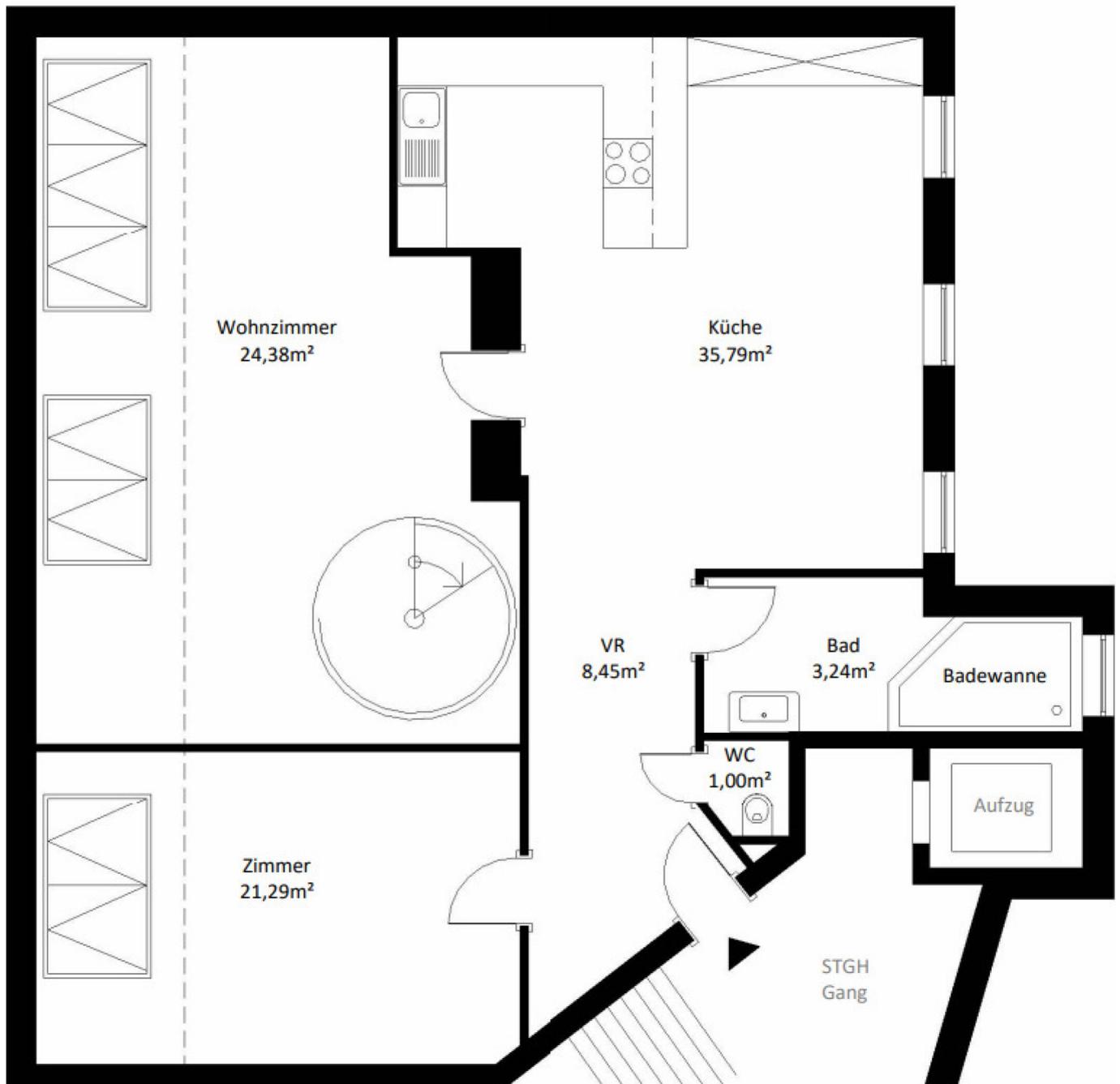
Preisinformationen

Kaufpreis:	939.000,00 €	Reparaturrücklage:	30.666,41 € per 15.01.2025
Betriebskosten:	418,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	355,11 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	41,80 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	814,91 €		



Plan UG.

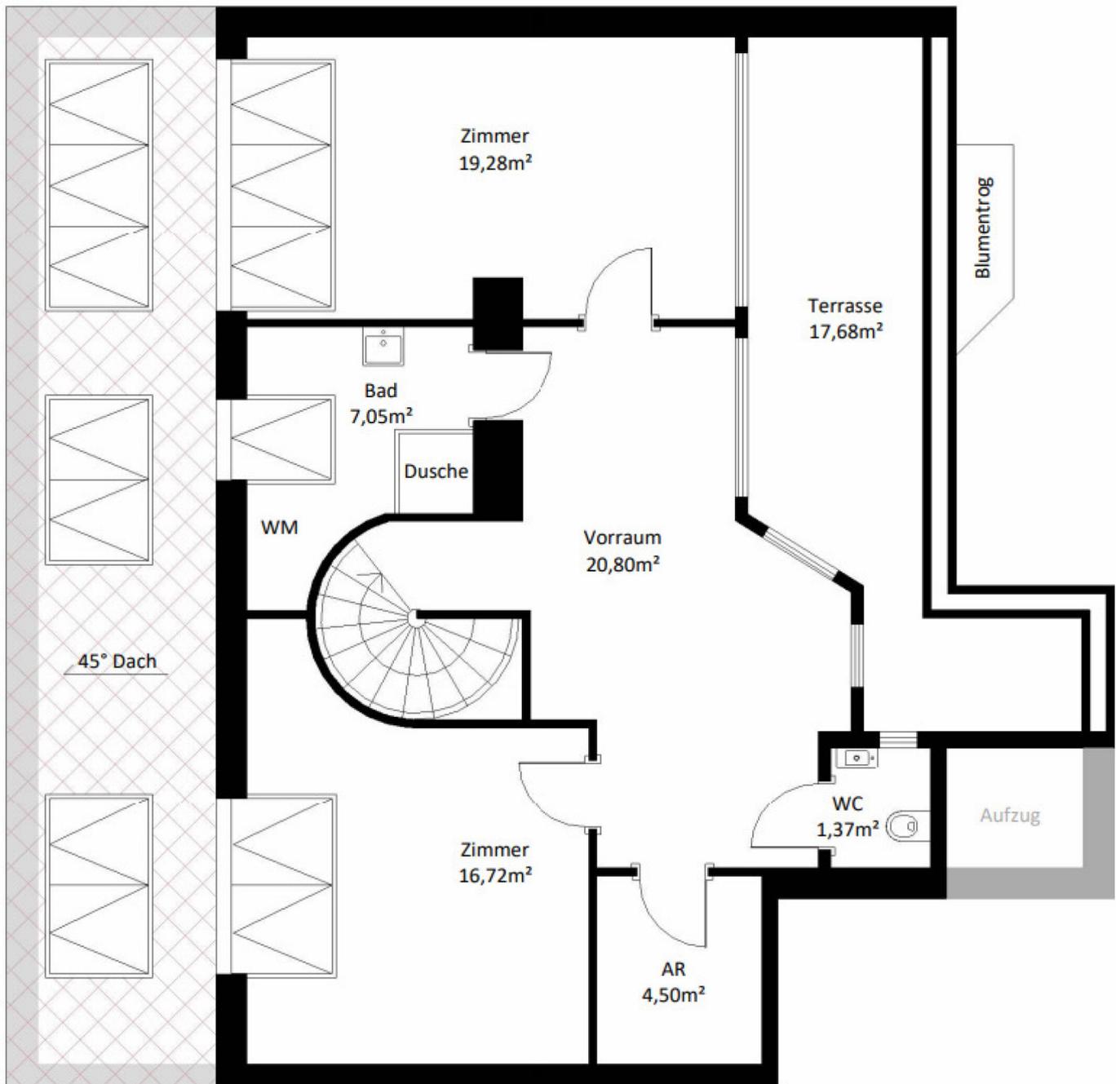
UNTERGESCHOSS





Plan OG.

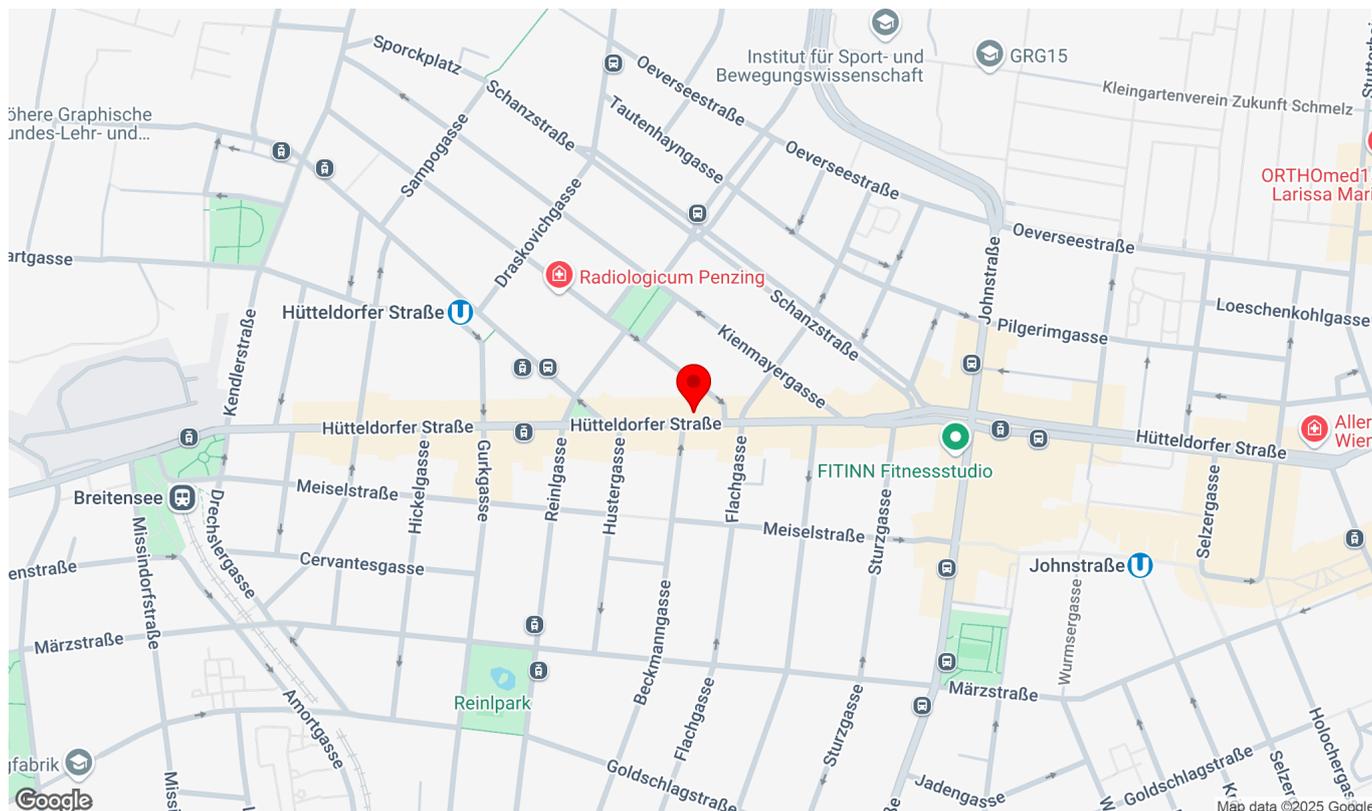
OBERGESCHOSS





Lage

Hütteldorfer Straße 90/9, 1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	200 m
Klinik	1.350 m
Krankenhaus	1.675 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	425 m

Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	300 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	200 m
Autobahnanschluss	4.625 m

Kinder & Schulen

Schule	175 m
Kindergarten	100 m
Universität	675 m
Höhere Schule	1.025 m

Sonstige

Geldautomat	200 m
Bank	300 m
Post	475 m
Polizei	475 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap