

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aussicht in Hütteldorfer Bestlage

Lorenz-Weiß-Gasse 9/8, 1140 Wien, Österreich

Nutzfläche: **71,49 m²**
Balkon (ca.): **8,38 m²**
Stockwerk: 1. Stock
Heizung: Gasetagenheizung
Zustand: unsaniert

Zimmer: 2
Bad: 1
WC: 1

Kaufpreis **355.000,00 €**

Betriebskosten:	185,87 €
Reparaturfonds	75,78 € ¹
Umsatzsteuer:	18,59 €
Monatliche Gesamtbelastung	280,24 €

Provision 3%
Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %²
Grunderwerbssteuer: 3,5%

Heizwärmebedarf: 179 kWh/m² a (E)
Gesamtenergieeffizienzfaktor: fGEE 2,36 (D)
Baujahr: **1909/1910**

Ihr Ansprechpartner:
TIROX Immobilienverwaltung GmbH

Tatjana de Giacomo
Mobil: **+43 664 886 222 80**
E-Mail: tatjana.degiacomo@tirox-hv.at

Stand: 02/2025



¹ Es gelangt die Mindestrücklage von € 1,06/m² zur Vorschreibung. Da die Aufteilung aber nach Nutzwerten erfolgt, ist eine geringfügige Abweichung aufgrund Nutzwertgutachtens möglich.

² Verweis auf temporäre Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr bei dringendem Wohnbedürfnis

Beschreibung

Die Objekte Lorenz-Weiß-Gasse 7 und 9 sind zwei identische Häuser mit Fassadengiebeln und reichem Dekor von Martin Šmid aus dem Jahr 1909/1910.

Die Wohnung Top 8 liegt im 1. Stock eines gepflegten Zinshauses und verfügt über 2 Zimmer, Abstellraum/Schrankraum, Vorzimmer, Küche, Bad, WC. Gartenseitig wird ein Balkon im Ausmaß von ca. 8,38 m² angebaut. Die Wohnung wird in unsaniertem Zustand – wie sie liegt und steht – verkauft. Die beiden Haupträume verfügen über einen wunderschönen Ausblick. Rückseitig steht ein Garten zur Allgemeinnutzung zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur

Die Lorenz-Weiß-Gasse 9 befindet sich im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing, am östlichen Rand des Bezirksteils Hütteldorf. Die Umgebung ist von dreigeschossigen secessionistischen Miethäusern geprägt, die von der Stadt Wien als bauliche Schutzzone definiert wurde.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut, folgende **Verkehrsanbindungen** sind fußläufig erreichbar:

U-Bahn: **U3** (Hütteldorf, 15 Gehminuten)

S-Bahn: **S5** (Penzing, 15 Gehminuten)

Straßenbahn: **2, 44** (Johann-Nepomuk-Berger-Platz, 2 Gehminuten)

Bus: **10A, N43, N46** (Albrechtskreithgasse, 15 Gehminuten)

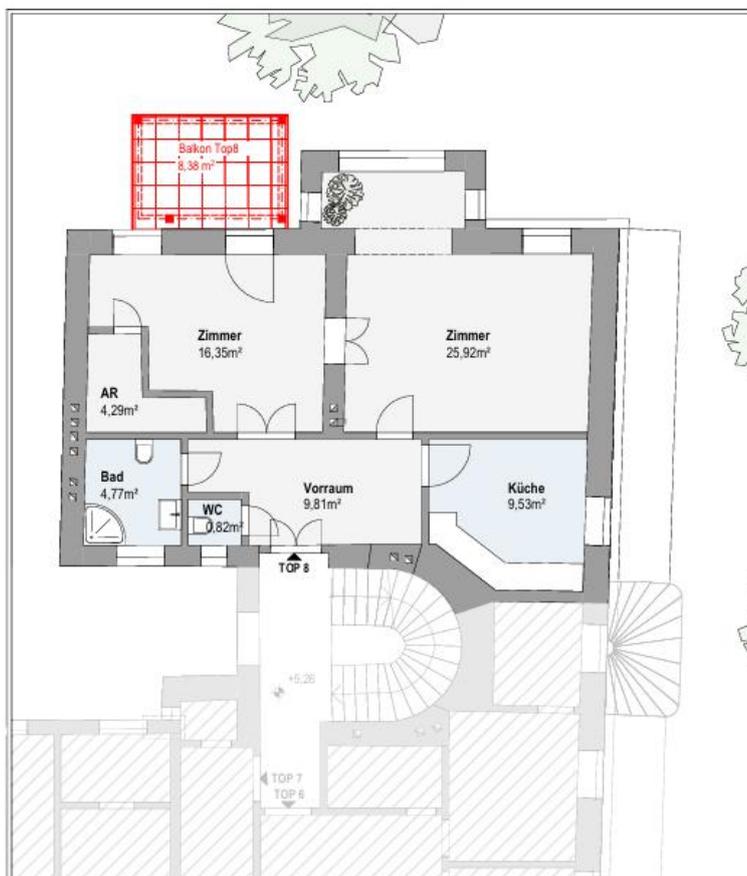
Sonstiges

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten entsteht uns ein Honoraranspruch iHv 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. (siehe auch Honorarvereinbarung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996)

Aufgrund unserer Nachweispflicht können wir nur Anfragen unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten. Wir ersuchen um Ihr Verständnis.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben erfolgen anhand von Informationen und Unterlagen, die uns vom Verkäufer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstige Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Eigentümer wird hingewiesen. Für den Fall, dass ein Verkaufsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt. als vereinbart.

Grundriss Top 8



Top 08 Lorenz-Weiß-Gasse 9

1. Stock	m ²
NFI. Wohnen	71,49
Balkon	8,38

VR, Garderobe	9,81
Küche	9,53
WC	0,82
BAD	4,77
Zimmer	16,35
SR / AR	4,29
Zimmer	25,92

04.02.2025

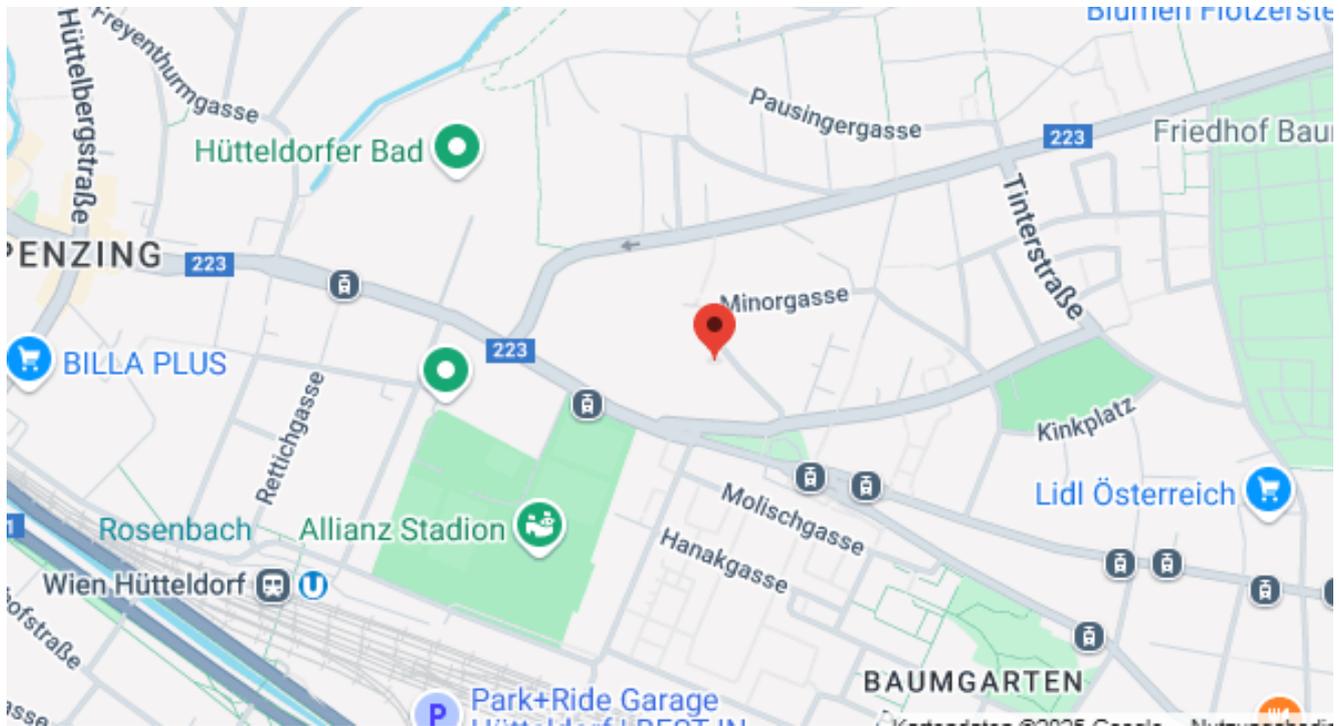
Exklusivvertrieb

TIROX
Immobilienverwaltung

<https://www.tirox-hv.at>

Die tatsächlichen Raum- und Wohnungsgrößen können geringfügig von der gebauten Realität abweichen.

Lage



Fotostrecke





