

Helle DG-Wohnung am Keplerplatz mit viel Potenzial



Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche:	44,58 m ² + 2,8 m ² Verbauten in der Dachschräge	
Gesamtnutzfläche:	47,38 m ²	
Eigentumsform:	Wohnungseigentum	
Mobiliar:	Küche, Bad, Verbauten in der Dachschräge	
Baujahr Haus:	1961	
Heizung:	Gastherme mit Radiatoren	
Stockwerk:	6. Stock (Dachgeschoss) mit Lift	
Zimmer:	1 plus separate, große Küche (2 Räume wären möglich)	
Bad:	1 mit Dusche	
WC:	1 (separat)	
Beziehbar:	nach Kaufvertragsunterzeichnung, Wohnung ist bestandsfrei	
Energieausweis:	HWB f _{GEE}	109,3 kWh/m ² a (Klasse D) 2,21 (Klasse D)
Monatliche Kosten:	Betriebskosten:	€ 127,28 inkl. 10% USt.
	Reparaturrücklage:	€ 57,89
	Gesamt:	€ 185,17 pro Monat
Rücklage:	Reparaturrücklage:	€ 183.778,11 (Stand: 31.12.2025)
Kaufpreis:	€ 159.000, --	
Provision:	3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.	
GB-Eintragungskosten:	1,1 %	
Grunderwerbssteuer:	3,5 %	

Objektbeschreibung:

Diese helle Dachgeschosswohnung liegt in einem gepflegten Haus aus den 1960er-Jahren, direkt am Keplerplatz gegenüber der Johanneskirche. Die nordseitige Ausrichtung mit Blick ins Grüne Richtung Kahlenberg sorgt auch im Sommer für angenehme Temperaturen.

Das großzügige 24 m² große Zimmer mit zwei Fenstern sowie die separate, voll ausgestattete Wohnküche bieten komfortablen Wohnraum für Singles oder Paare. Hochwertige Fenster der Firma Hasslinger inklusive Innenrollos wurden bereits eingebaut – der tatsächliche Energiewert der Wohnung dürfte daher günstiger ausfallen als im Energieausweis des Gesamthauses ausgewiesen.

Die Wohnung ist sofort beziehbar. Mit einer Renovierung lässt sich das Potenzial noch deutlich steigern. Optional kann durch Verlegung der Küchenzeile – die Anschlüsse sind bereits in der Wand vorhanden – ohne großen Aufwand eine 2-Zimmer-Wohnung mit separatem Schlafzimmer geschaffen werden.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt direkt am Keplerplatz im 10. Bezirk mit hervorragender Verkehrsanbindung: Die U1 erreichen Sie in 2 Gehminuten, den Stephansplatz in nur 7 Minuten. Auch Straßenbahn- und Buslinien sowie der Hauptbahnhof Wien sind schnell erreichbar. Die Umgebung bietet alle Nahversorger, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Haftung:

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.

Die Vermittlerin ist als Doppelmaklerin tätig.

Wohnungsplan:

Wohnzimmer	24,3	Teppichboden
Vorzimmer	5,0	Fliesenboden
Bad	3,7	"-"
WC	0,9	komplett eingerichtet
Küche	10,7	komplett verflies, Holzdecke
		Fliesenboden, Küchenblock mit Abwasch,
		Kochplatte, Dunstabzughaube, Kühlschrank

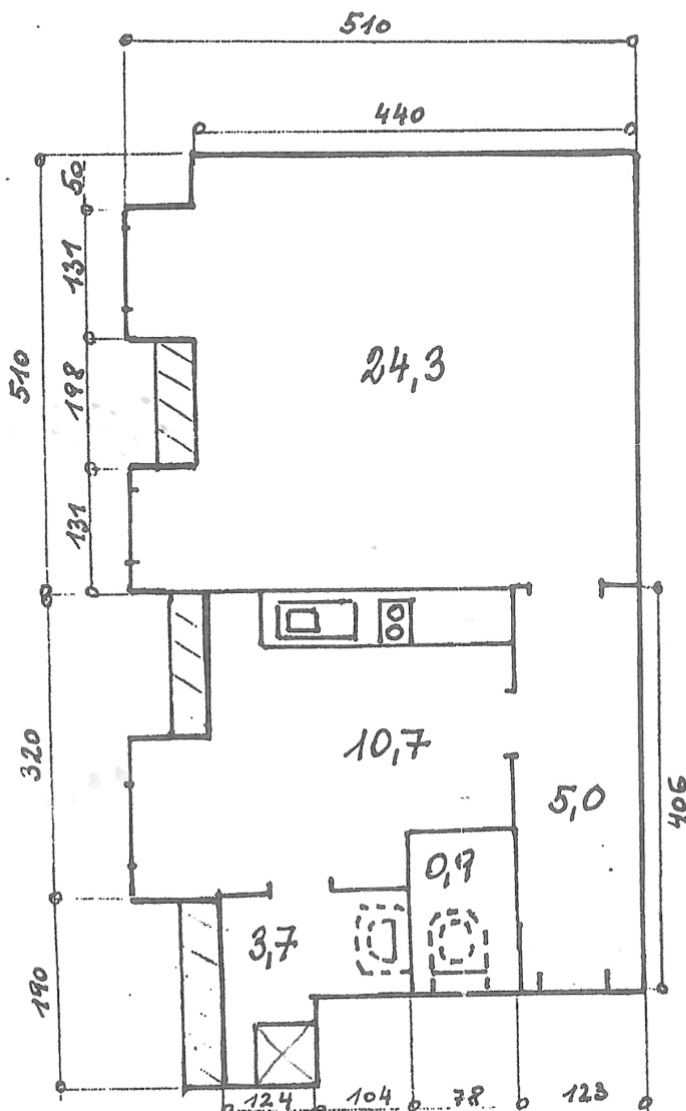
44,6 m²

2,8 m²

47,4 m²

Verbauten in Dachschräge

Gasetagenheizung





großes Zimmer



Küche



Vorraum



Dusche im Badezimmer



WC



Innenhof



Fassade Keplerplatz



Innenhof



Blick



Haus am Keplerplatz



Johannes Kirche