



Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	56
Kontant	4.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.984		
Byggeår	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3432**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026



CHARMERENDE 2 VÆRELSES LEJLIGHED MED FLOT LYS OG ATTRAKTIV BELIGGENHED

Velkommen til Østrigsgade 34, 3. tv, en indbydende lejlighed med klassisk københavnnercharme og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og bekvem. Her bor du centralt på Amager med kort afstand til metro, indkøb, grønne områder samt Amager Strandpark.

Læs meget mere på næste side...

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin



Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026

Fra hoveddøren er der blot 2 minutters gang til Lergravsparken Metrostation samt Lergravsparken, hvor du kan nyde grønne omgivelser midt i byen. Indkøb klares nemt inden for kort afstand, og Amager Centret nås på under 5 minutter på cykel, hvilket giver adgang til et bredt udvalg af butikker og spisesteder. Derudover er der kort afstand til Amager Strand og cykelafstand til Indre By.

Lejligheden er beliggende på 3. sal i en velholdt ejendom og byder på 56 veldisponerede kvadratmeter. Boligen fremstår lys og indbydende med pæne plankegulve, der skaber en rød tråd og en varm atmosfære i hele hjemmet.

Fra entréen kan alle rum tilgås, og herfra ledes du videre til boligens opholdsrum, hvor stuen fungerer som et naturligt samlingspunkt. Her er der plads til både spiseområde og sofaarrangement, alt imens det gode lysindfald skaber en behagelig stemning. Køkkenet fremstår funktionelt og ligger i naturlig forlængelse af opholdsrummet.

Lejligheden rummer et regulært soveværelse med fleksible indretningsmuligheder, der gør det nemt at indrette rummet efter behov.

Badeværelset fremstår velindrettet med separat bruseområde og fremstår moderne med pæne klinker, væghængt toilet og Unidrain.

Boligen bærer generelt præg af de klassiske kvaliteter, man forbinder med ældre københavnske lejligheder, herunder gode materialer og en behagelig rumfornemmelse. Derudover er der tale om en velfungerende ejerforening, som løbende har renoveret bygning og gårdmiljø. Til lejligheden hører hele to loftsrum, og der er gode parkeringsmuligheder i området.

En oplagt bolig for dig, der ønsker en velindrettet lejlighed med en central beliggenhed tæt på både byliv, metro og grønne områder.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026



Stue



Stue



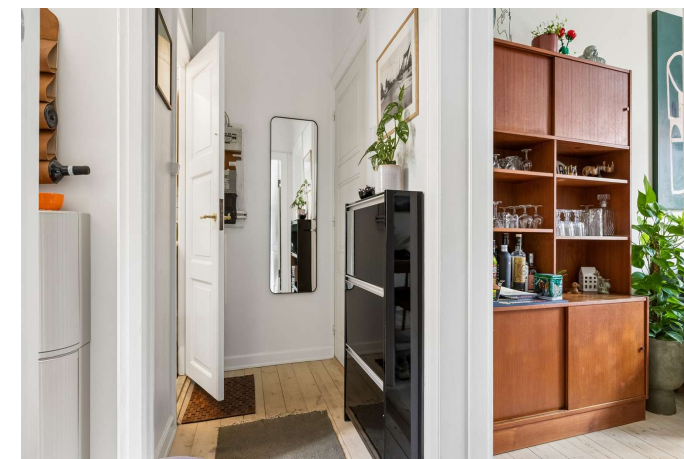
Værelse



Værelse



Værelse



Entre

Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026



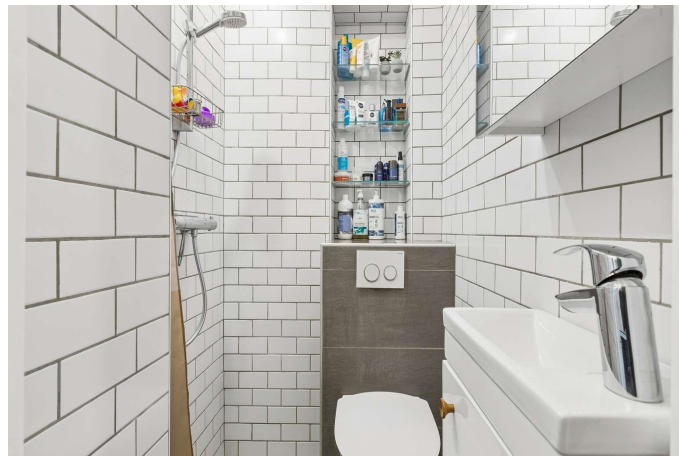
Køkken



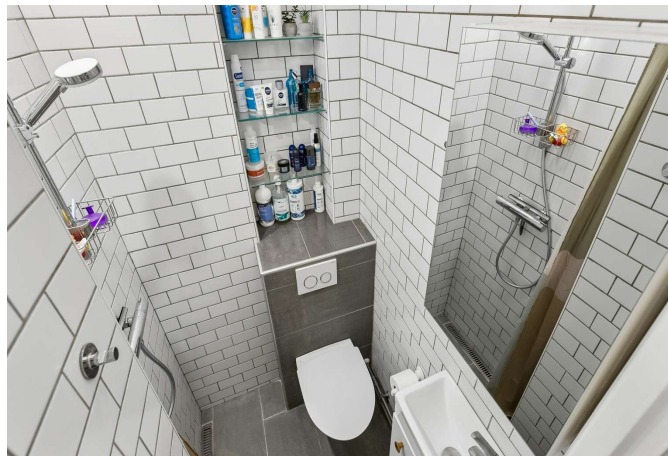
Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

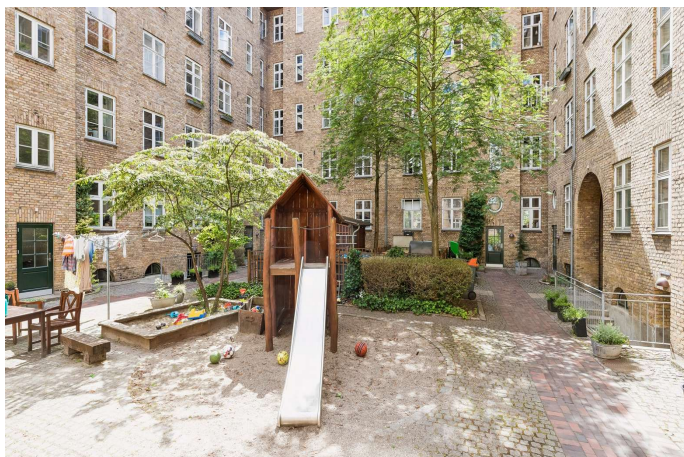


Gård

Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026



Gård



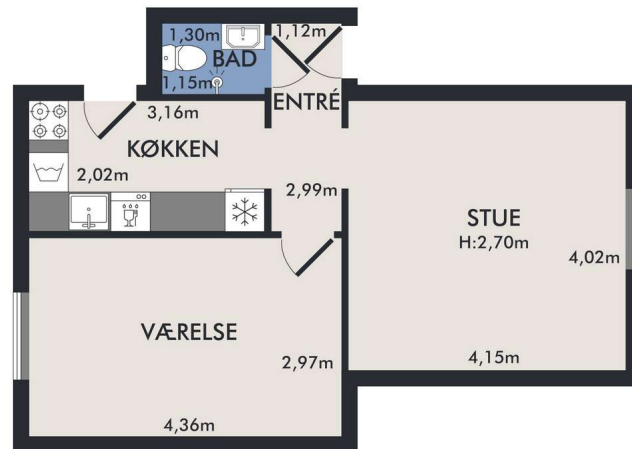
Ejendommen

Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

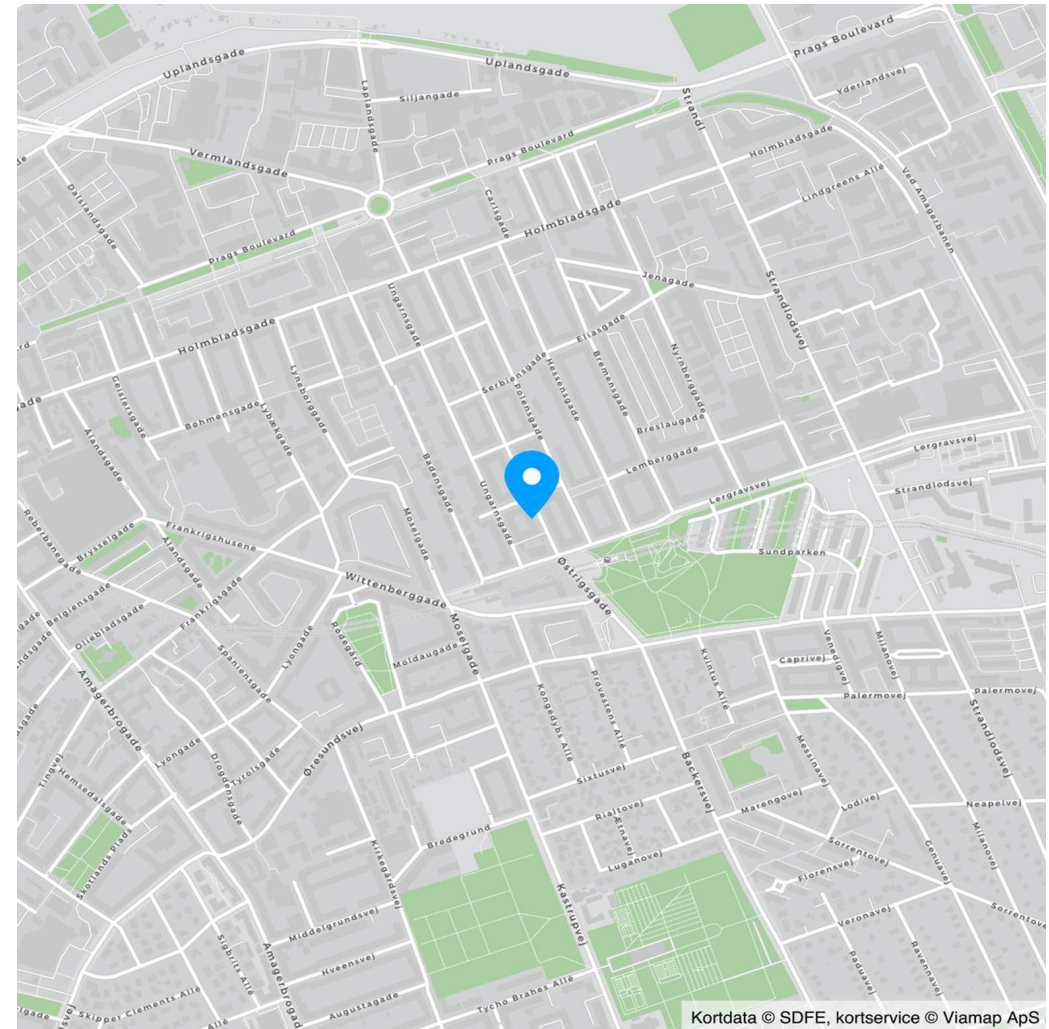
Dato: 22.07.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3513 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	131964
Ejerl. Nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.566.000
Grundværdi:	1.656.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.052.800
Grundlag for grundskyld:	1.324.800

Arealer**

Tinglyst areal:	49 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	49 m ²
BBR-boligareal:	56 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 25.10.1915 - Dok om en kirkebygning
- Nr. 2: 05.10.1928 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 01.12.1928 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 01.12.1928 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 01.12.1928 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 26.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 30.05.1968 - Dok om brændsel/olielevering mv, Ikke til hinder for prioritering 1_H-III_575
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 9: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 10: 01.06.2001 - Dok ang fælles gårdanlæg mv.
- Nr. 11: 19.08.2002 - Dok ang vedligeholdelse af fælles gårdanlæg
- Nr. 14: 01.10.2014 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN E/F UNGARNSGADE 35-41 M.FL. CVR nr. 27448518
- Nr. 15: 19.08.2020 - Tillæg til oprindelige vedtægter tinglyst under dato/løbenummer 01.10.2014-1005689331

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Gram), Ovn (Gram), Emhætte (IKEA), Mikrobølgeovn (Sharp), Køle/fryseskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG), Garderobeskab i soveværelse (Hvis ønskes)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer foreningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.166 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Varmeforbruget er for perioden 01.10.2024 - 30.09.2025
Aconto varme 700 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.
Aconto vand 452 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg,
evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
 Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.469	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	6.756	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Fællesudgifter EF, anslået	kr.	11.688	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Grundfondsbidrag EF, anslået	kr.	564	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Internet EF, anslået	kr.	732	I alt	kr.	4.233.875
Fælleslån Døre EF, anslået	kr.	1.644	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Fælleslån Renovering af trapper EF, anslået	kr.	7.248			
Fælleslån EF, anslået	kr.	7.896			
Administration fælleslån EF, anslået	kr.	816			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	47.814		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.875 md. / 274.501 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.711 md. / 224.531 år v/24,19 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 12: hovedstol kr. 20.000
Nr. 16: hovedstol kr. 1.885.000
Nr. 17: hovedstol kr. 350.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån EF 1	69.829	10.02.2026
Fælleslån EF 2	8.196	10.02.2026
Fælleslån EF 3	32.258	10.02.2026

Ejerforening

Navn: E/F Ungarnsgade 35-41 m.fl.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 5 / 280
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Østrigsgade 34, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3432
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 22.07.2026

Oplysninger vedr. boligens stand jf. sælgers fejl og mangel liste

Der mangler en liste på et af værelserne. Der er alene tale om en æstetisk mangel, som kan udbedres inden overtagelse, såfremt det ønskes.

Der mangler anverfere på enkelte vinduer. Alle vinduer kan dog lukkes tæt, og anverferne kan nemt erstattes.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.