STILALTBAU! SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 5-ZIMMER NAHE STADTPARK/ROCHUSMARKT (U4 & U3)

Objektnummer: 7320/125

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,28 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	5,60 m²
Heizwärmebedarf:	D 113,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	302,06 €
USt.:	33,97 €

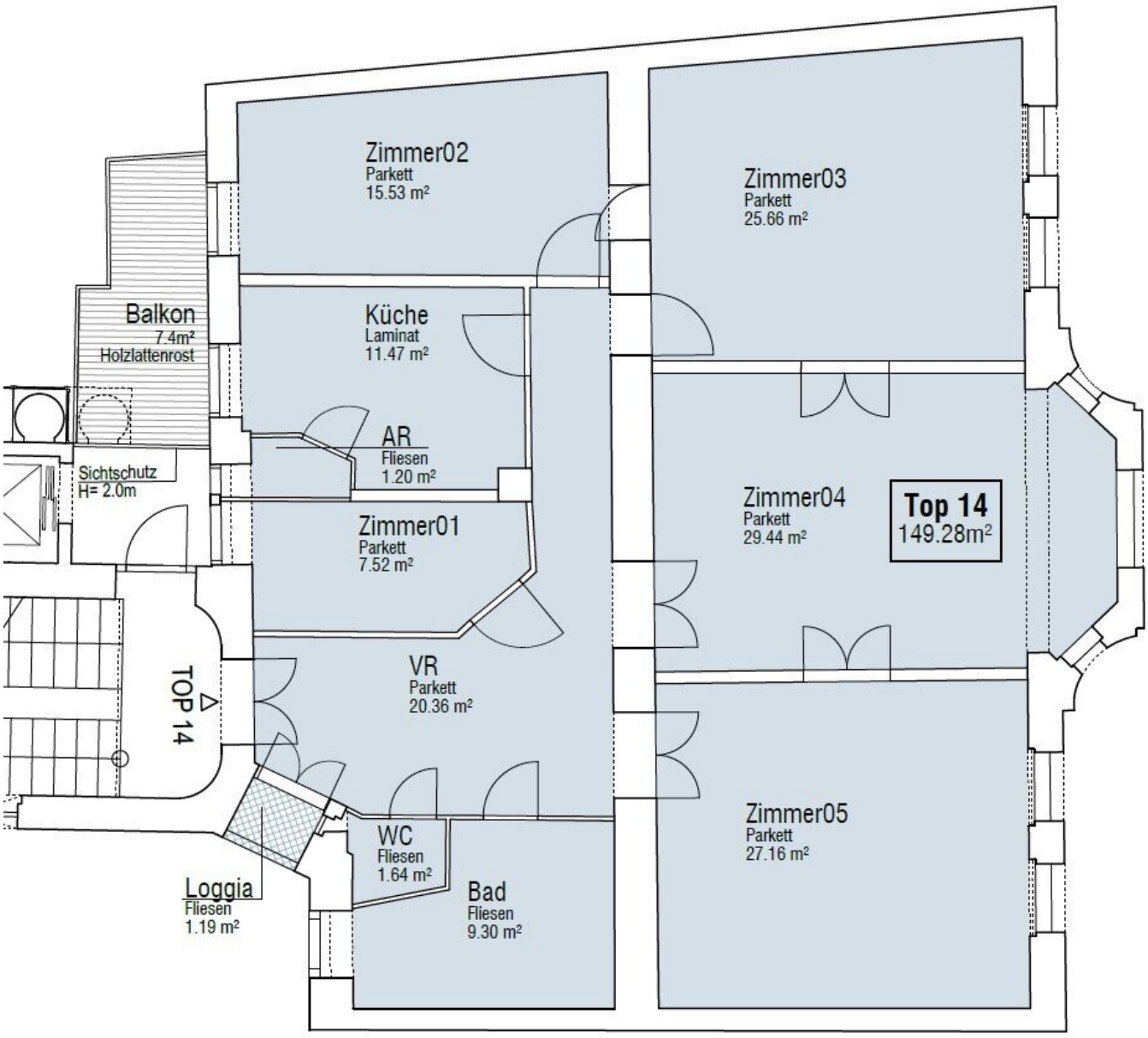
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Gamlich

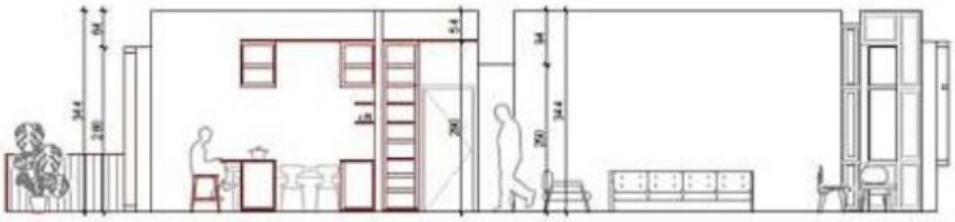
WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3



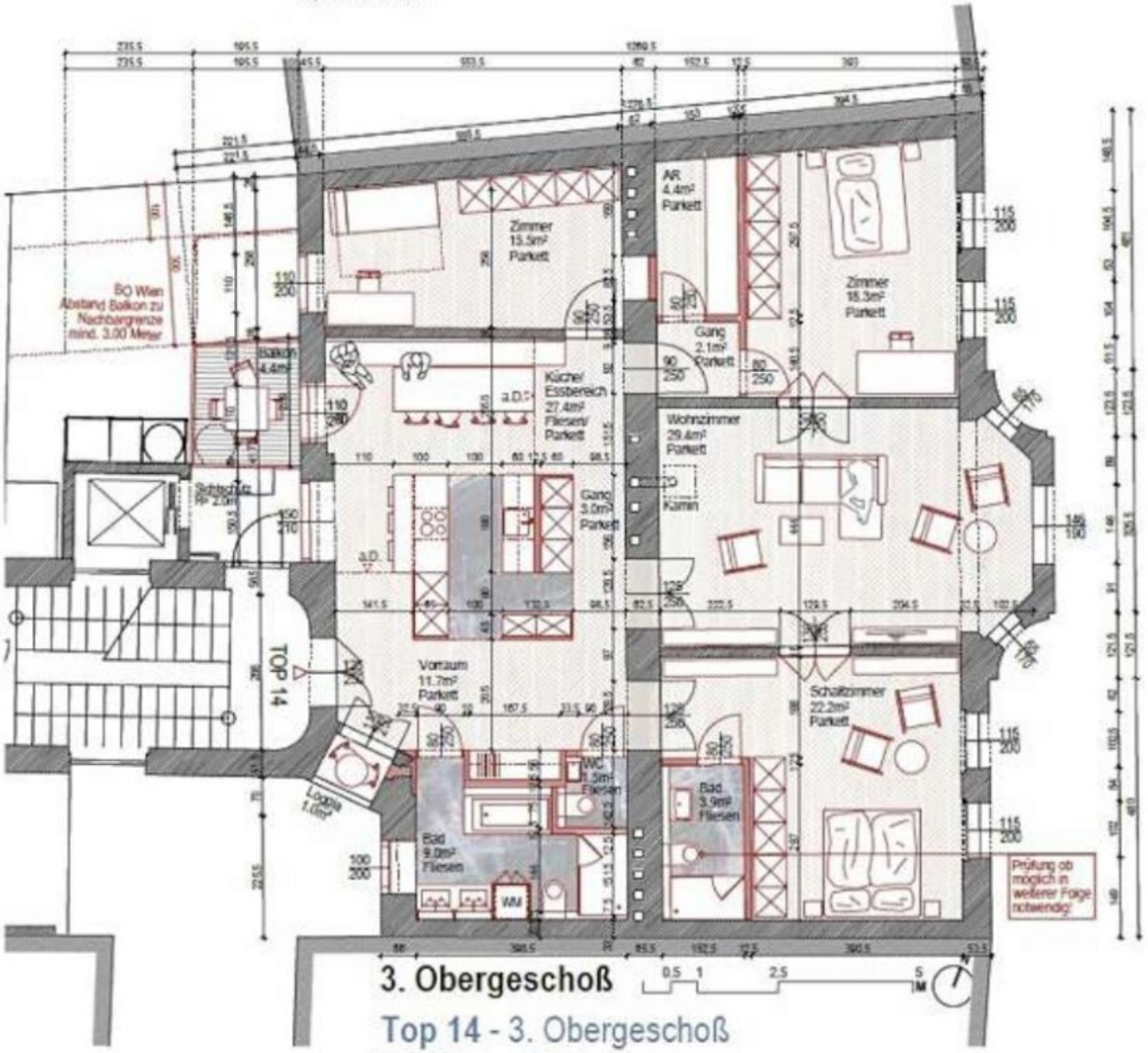
3. Obergeschoß

3. Obergeschoß

N

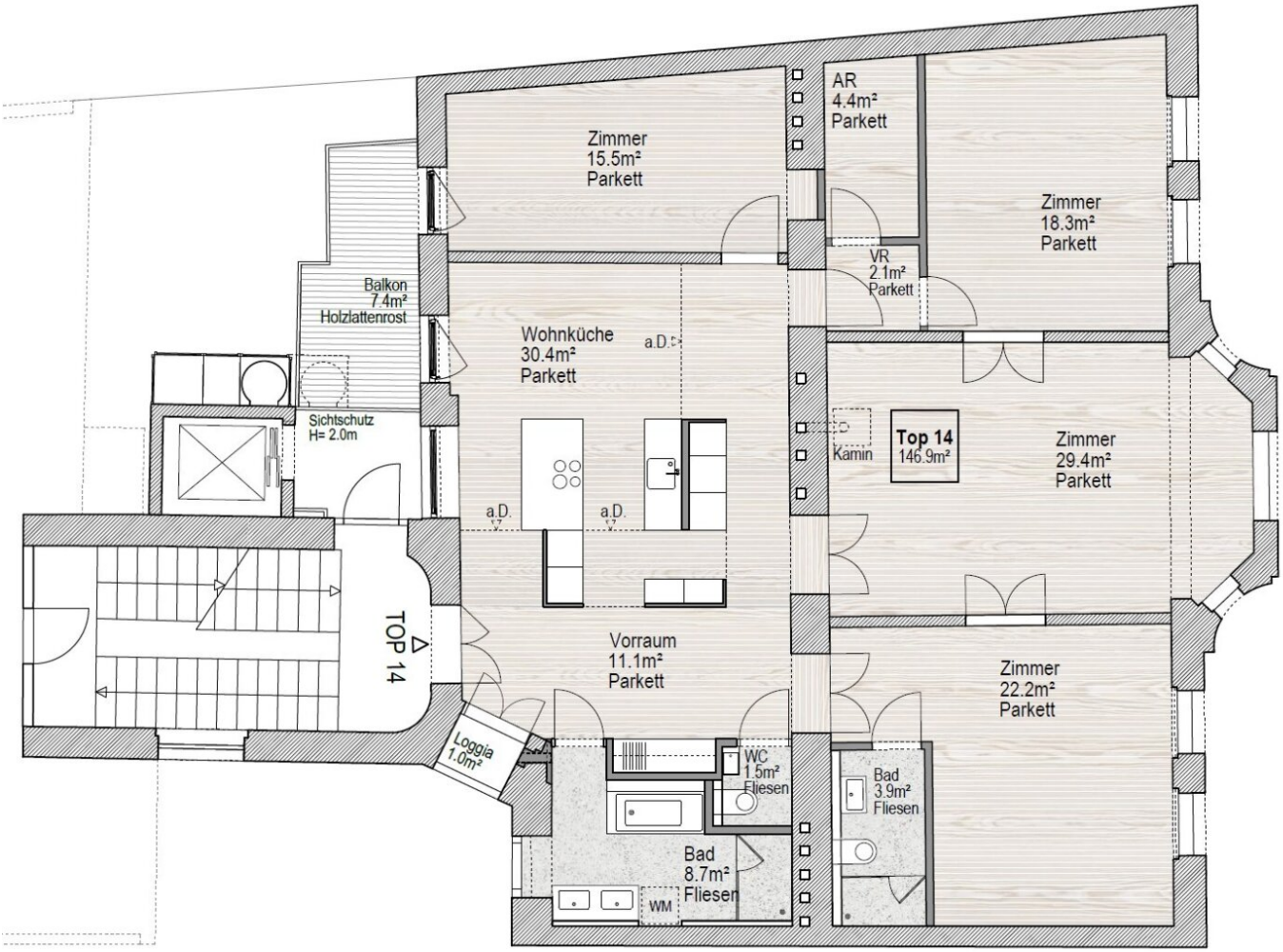


Systemschnitt



Top 14 - 3. Obergeschoß

WNF	148.2m²
Balkon	4.5m²
Loggia	1.0m²


Zimmer
15.5m²
Parkett
AR
4.4m²
Parkett
Zimmer
18.3m²
Parkett
VR
2.1m²
Parkett
Balkon
7.4m²
Holzlattenrost
Wohnküche
30.4m²
Parkett
a.D.
Sichtschutz
H= 2.0m
Kamin
Top 14
146.9m²
Zimmer
29.4m²
Parkett
a.D.
a.D.
TOP 14
Vorraum
11.1m²
Parkett
Zimmer
22.2m²
Parkett
Loggia
1.0m²
WC
1.5m²
Fliesen
Bad
3.9m²
Fliesen
Bad
8.7m²
Fliesen
WM

Objektbeschreibung

Dieser **sanierungsbedürftige 5-Zimmer-Stilaltbau** befindet sich im **3. Liftstock** eines **herrschaftlichen und 2023 generalsanierten Gründerzeithauses aus der Jahrhundertwende**. Die Wohnung besticht durch ihre **Nähe zum 1. Bezirk**, die **sehr schön erhaltenen Stilaltbau-Elemente**, die **hervorragende Raumaufteilung**, die **großzügige Raumhöhe** sowie die **ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung**. In **unmittelbarer Nähe** befindet sich der **Stadtpark**, der **Rochusmarkt** sowie die **Landstraße Wien Mitte "The Mall".**

In **Fußweite** fahren die **Ubahn-Linien U3 (Rochusgasse, Landstraße)** und **U4 (Landstraße, Stadtpark)**, **diverse Schnellbahnen** der **City Airport Train (CAT)** sowie die **Straßenbahnlinien O, 1** und die **Autobuslinien 4A und 74A.**

Die zentral begehbare 5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 150m² und gliedert sich wie folgt:

- großer Vorraum
- kleine Loggia (1,19m²)
- separates WC
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC
- 2x Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- separates Küchenzimmer mit Abstellraum
- Balkon (7,40m²)
- 1x großes Esszimmer/Schlafzimmer
- 1x großes Wohnzimmer mit schönem Erker

- 1x großer Master-Bedroom

Mögliche Aufteilungsvorschlag nach Sanierung (Siehe Plan):

- Vorraum mit Garderobe und Zugang zur kleinen Loggia (1,19m²)
- offene Wohnküche mit Zugang zum Balkon (7,40m²)
- 1x Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Abstellraum
- 1x Schlafzimmer
- 1x großes Wohnzimmer mit schönem Erker und Holzofen/Kamin
- 1x Master-Bedroom mit Bad en suite
- separates Badezimmer mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC

Der Wohnung ist ein eigenes **ca. 6m²** großes **Kellerabteil** zugeordnet.

Im Keller des Hauses befindet sich ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**

Info:

Auf Wunsch können wir gerne einen preiswerten Sanierungsprofi zur Verfügung stellen, der Ihnen unter Berücksichtigung Ihres Sanierungswunsches einen individuellen und unverbindlichen Kostenvoranschlag erstellt.

Kosten:

- **KP: EUR 1.250.000,-**
- **monatliche Betriebskosten inkl. USt.: EUR 332,27**
- **monatliche Lift-BK inkl. USt.: EUR 41,33**
- **monatliche Reparaturrücklage: EUR 168,31**
- **Gesamt: EUR 541,91**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@wisionhome.at.

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap