

**STILALTBAU! SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 2-ZIMMER +
BALKON NAHE STADTPARK/ROCHUSMARKT (U4,U3)**



Objektnummer: 7320/126

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:	54,40 m ²
Nutzfläche:	54,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	109,34 €
USt.:	12,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

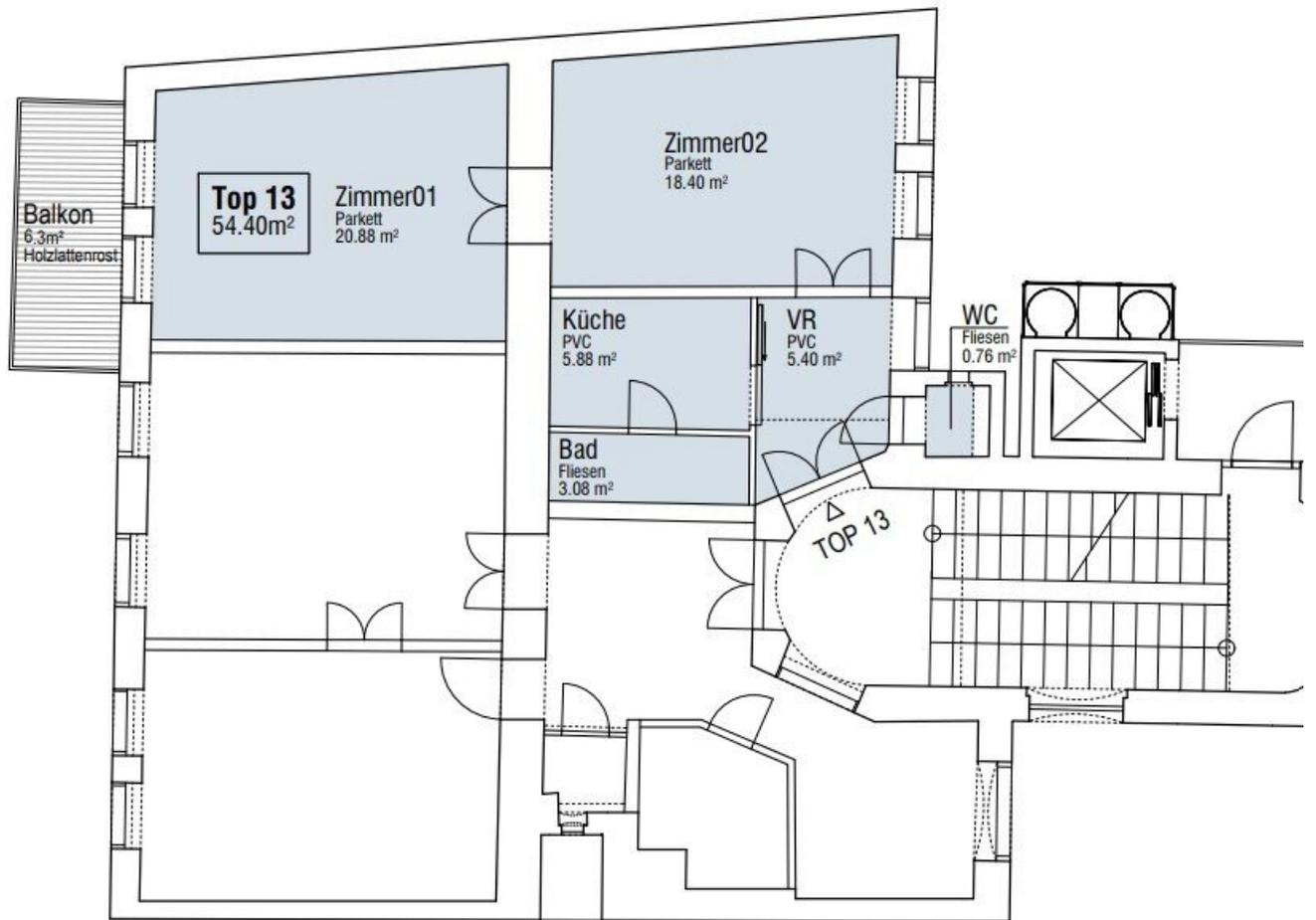
WISION HOME GmbH



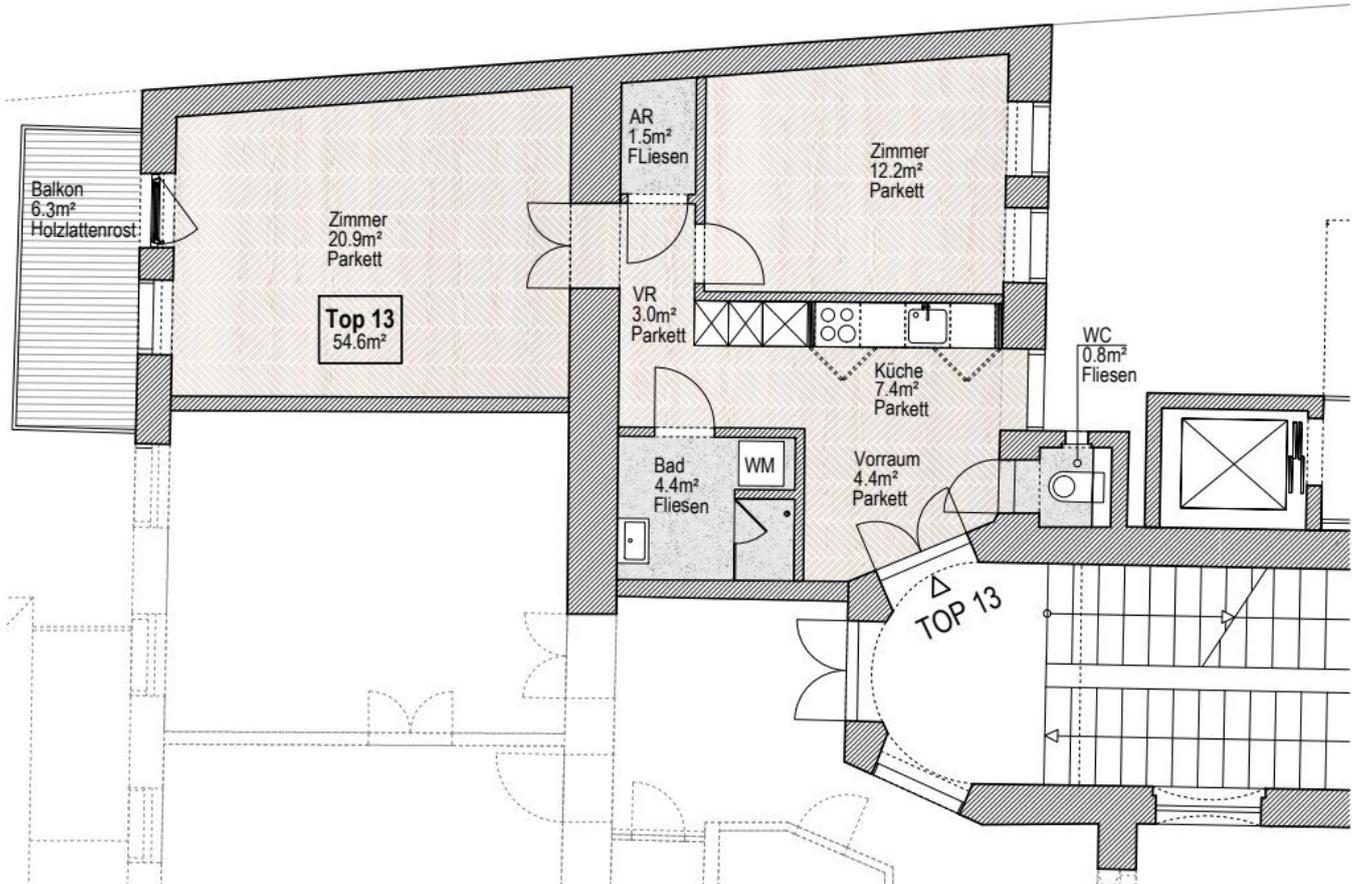








2. Obergeschoß 



Objektbeschreibung

Dieser sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Stilaltbau befindet sich im 2. 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 U-Bahn-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 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 54m² + ca. 6m² Balkon und gliedert sich wie folgt:

- großer Vorraum
- separate Küche
- Badezimmer
- separates WC
- 1x Wohnzimmer
- 1x Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (6,30m²)

Mögliche Aufteilungsvorschlag nach Sanierung (Siehe Plan):

- großer Vorraum mit Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss

- separates WC
- Abstellraum
- 1x Schlafzimmer
- 1x Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon (6,30m²)

Der Wohnung ist ein **eigenes ca. 7m² 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 445.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. USt. : EUR 120,27
- monatliche Lift-BK inkl. USt.: EUR 14,96
- monatliche Rücklage: EUR 60,93
- Provision: **3% vom KP zzgl. gestzl. 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