

**RENOVIERTE, SEHR HELLE, RUHIGE ALTBAU-WOHNUNG  
MIT LIFT NAHE WÄHRINGER PARK ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618215**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                   |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 49,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 53,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 53,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 4,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 85,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 298.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 103,71 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 10,37 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



### Roland Gith

IMMO-GITH GmbH  
Franz-Kamtner-Weg 6/7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



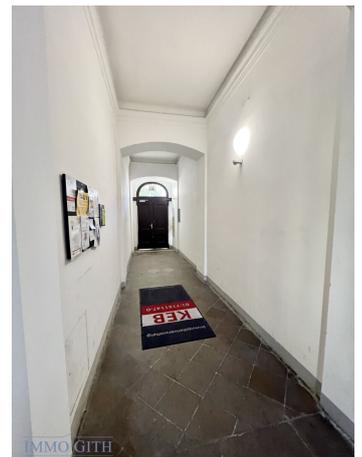
IMMO GITH

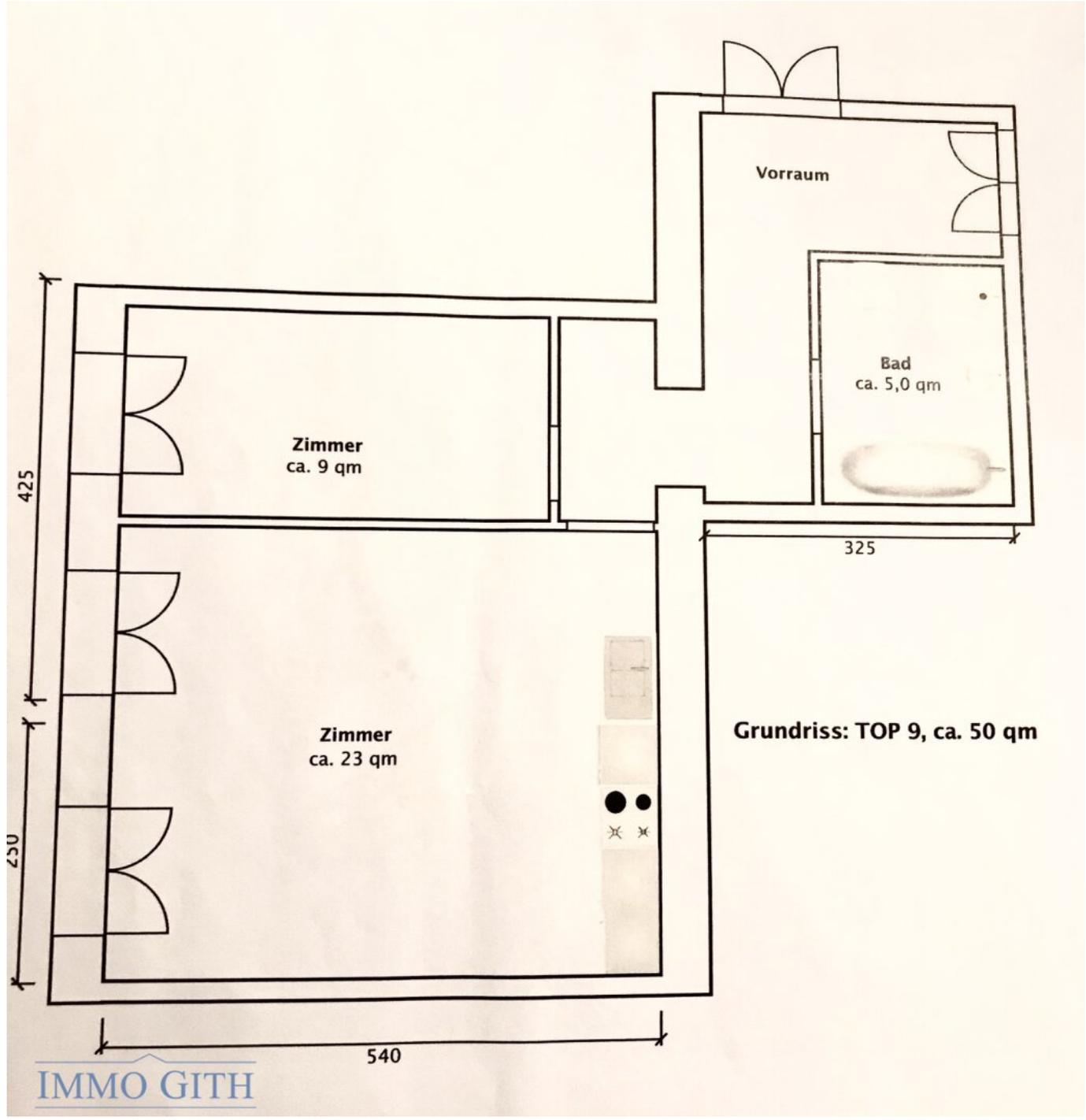


IMMO GITH









Zimmer  
ca. 9 qm

Zimmer  
ca. 23 qm

Vorraum

Bad  
ca. 5,0 qm

325

Grundriss: TOP 9, ca. 50 qm

425

250

540

IMMO GITH

## Objektbeschreibung

**RENOVIERTE, SEHR HELLE, RUHIGE ALTBAU-WOHNUNG MIT LIFT NAHE WÄHRINGER PARK ZU KAUFEN!**

### DIE LAGE:

Diese ca. **49 m<sup>2</sup>** große, renovierte, sehr helle und ruhige **2-Zimmer-Altbauwohnung** kommt im **1. Liftstock** eines **2010 generalsanierten, wunderschönen und repräsentativen Eckzinshaus** (es stehen keine Sanierungsarbeiten an!) im schönen **19. Bezirk** mit **super Infrastruktur** zum Verkauf:

sowohl **U4 + U6**, als auch **Straßenbahn-** und **Autobuslinien** sind in naher Umgebung und fußläufig schnell zu erreichen!

### DIE WOHNUNG:

Die **Wohnung** wurde **2010 generalsaniert** und **2023** wurden folgende Arbeiten auch noch **gesetzt**:

***Malerarbeiten gesamte Wohnung, Parkettarbeiten (z.B. Überarbeitung Fußleisten, Einlassen Boden), Wartung Fenster & Türen, Erneuerung Silikonfugen Sanitärausstattung, Wartung & Prüfung Gasterme***

Über ein zentrales Vorzimmer gelangt man in die Wohnung, die sich weiter in das Schlafzimmer, das große Wohn- / Esszimmer mit moderner Wohnküche mit allen Geräten und das Badezimmer mit Badewanne und WC aufgliedert.

Eleganter und zeitloser **Eichenparkett-Boden** und **schöne Fliesen** wurden verlegt.

**Geheizt** wird mit einer **servicierten Gasetagenheizung** und **neue Fenster (2010)** reduzieren die Heizkosten.

Ein ca. **4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** ist auch vorhanden und rundet dieses Angebot noch ab.

### DIE KOSTEN:

Die **Hausbetriebskosten** betragen **€ 114,09 / Monat** und die **Reparatur-Rücklage** beläuft sich auf **€ 44,03 / Monat** (der **positive Reparatur-Rücklagenstand** beträgt per November

2023 ca. € 58.000,--).

Der **Kaufpreis** beträgt € 298.000,-- und die *Kaufnebenkosten* ca. 10% d. KP.

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

*Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap