

## **3-Zimmer-Altbau mit Potenzial - in Top-Lage des 10. Bezirks**



**3SI**  
—MAKLER—

**Objektnummer: 19482**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchengasse 100
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 137,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	164,64 €
USt.:	23,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



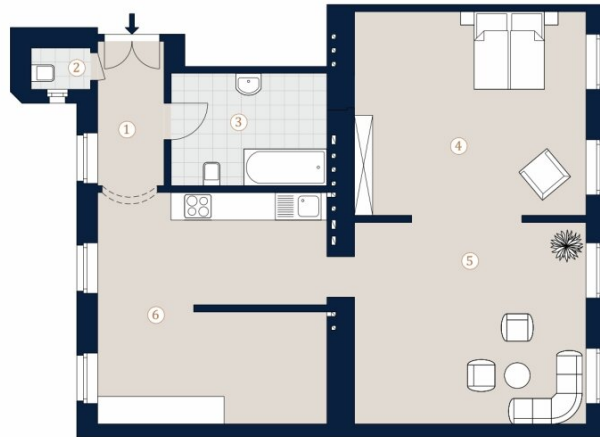


Buchengasse 100  
1100 Wien

Top 9-10 • 2.Stock

Wohnfläche 84,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Schlafen
- 5 Wohnen
- 6 Küche



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

### Top 9+10:

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Stock eines gepflegten Altbauhauses.

Diese Immobilie im 10. Wiener Gemeindebezirk, bietet Ihnen mit etwas Handwerksgeschick ein stilvolles Wohnen in einer guter Lage.

Die Wohnung verfügt über:

- Vorraum
- Küchenzeile mit anschließenden Wohn- / Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Im ruhigen Innenhof können Sie Ihr Fahrrad abstellen.

Der gepflegte Jahrhundertwendebau verfügt über eine Stiege und einen Innenhof. Diese ideale Lage am Stadtrand von Wien bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten in Einkaufszentren ebenso wie zahlreiche Restaurants, Kindergärten und Schulen sämtlicher Schulstufen. Die Nähe zum Reumannplatz und der Einkaufsstraße Favoriten, macht die Lage ebenso interessant wie die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. So sind die Stationen der Buslinie 7A, 65A sowie die U-Bahnline U1 bequem zu Fuß erreichbar. Sowohl öffentlich als auch mit dem PKW, erreichen Sie das Zentrum in wenigen Minuten.

### Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei

erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Alexander Engel - 1010 Wien, Fichtegasse 2a. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <225m

Klinik <225m

Krankenhaus <1.525m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <175m

Universität <975m  
Höhere Schule <2.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <125m  
Post <75m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap