

**Altbauwohnung mit Potenzial - Teilsanierte  
3-Zimmer-Wohnung - mit Top-Anbindung im 10. Bezirk**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 19481**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Buchengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 137,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Christina Radel

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 83  
H +43 660 70 41 725  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**3SI IMMO GROUP**

Buchengasse 100  
1100 Wien  
Top 7-8 • 1. Stock  
Wohnfläche 88,00 m<sup>2</sup>

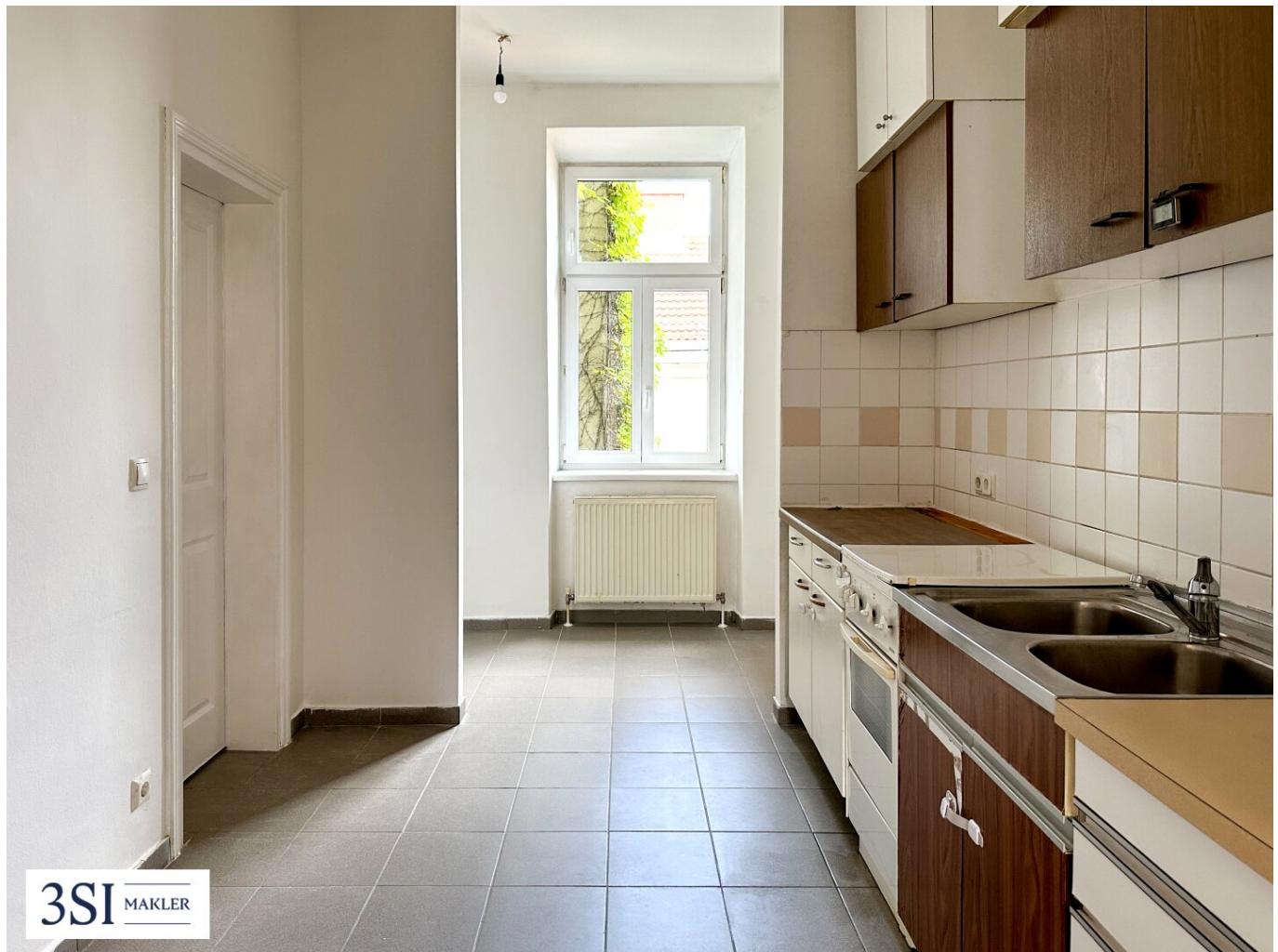
1 Vorraum  
2 WC  
3 Bad  
4 Zimmer 1  
5 Zimmer 2  
6 Kab.  
7 Küche  
8 Vorräum

A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause:  
3SI MAKLER

Dies ist eine Planung und darf keine Rechtsfolge haben. Sie ist ausschließlich zur Information. Ihre Verhandlungen und vertragliche Abschlüsse beruhen auf der schriftlichen und detaillierten Preisvereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer.





3SI MAKLER

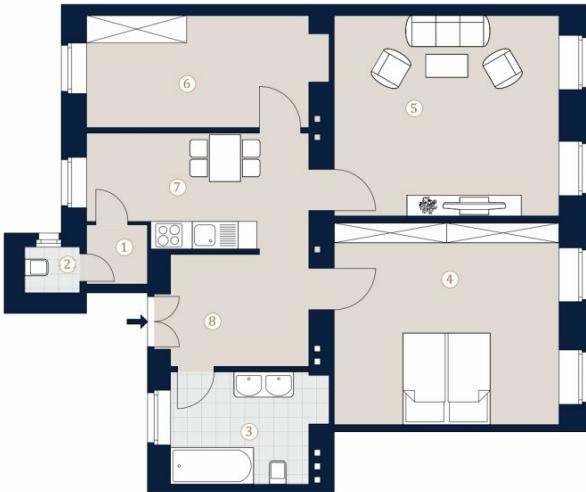
Buchengasse 100

1100 Wien

Top 7-8 • 1. Stock

Wohnfläche 88,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2
- 6 Kab.
- 7 Küche
- 8 Vorraum



A4 M 1:100 0 5

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

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Top 7+8:

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Altbauhauses.

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

Die Wohnung verfügt über:

- Vorraum
- Küche mit Wohn- / Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- 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-Bahnlinie U1 bequem zu Fuß erreichbar. Sowohl öffentlich als auch mit dem PKW, erreichen Sie das Zentrum in wenigen Minuten.

**Um Ihnen einen bestmöglichen Eindruck der Wohnung bieten zu können, handelt es sich um Symbolfotos einer anderen Wohnung mit ähnlicher Ausstattung!**

## **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 BGBI. 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.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap