

**Charmante Sanierungswohnung in TOP-Lage mit
optimaler Infrastruktur!**



Balkon

Objektnummer: 5331

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,71 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	61,42 €
USt.:	9,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

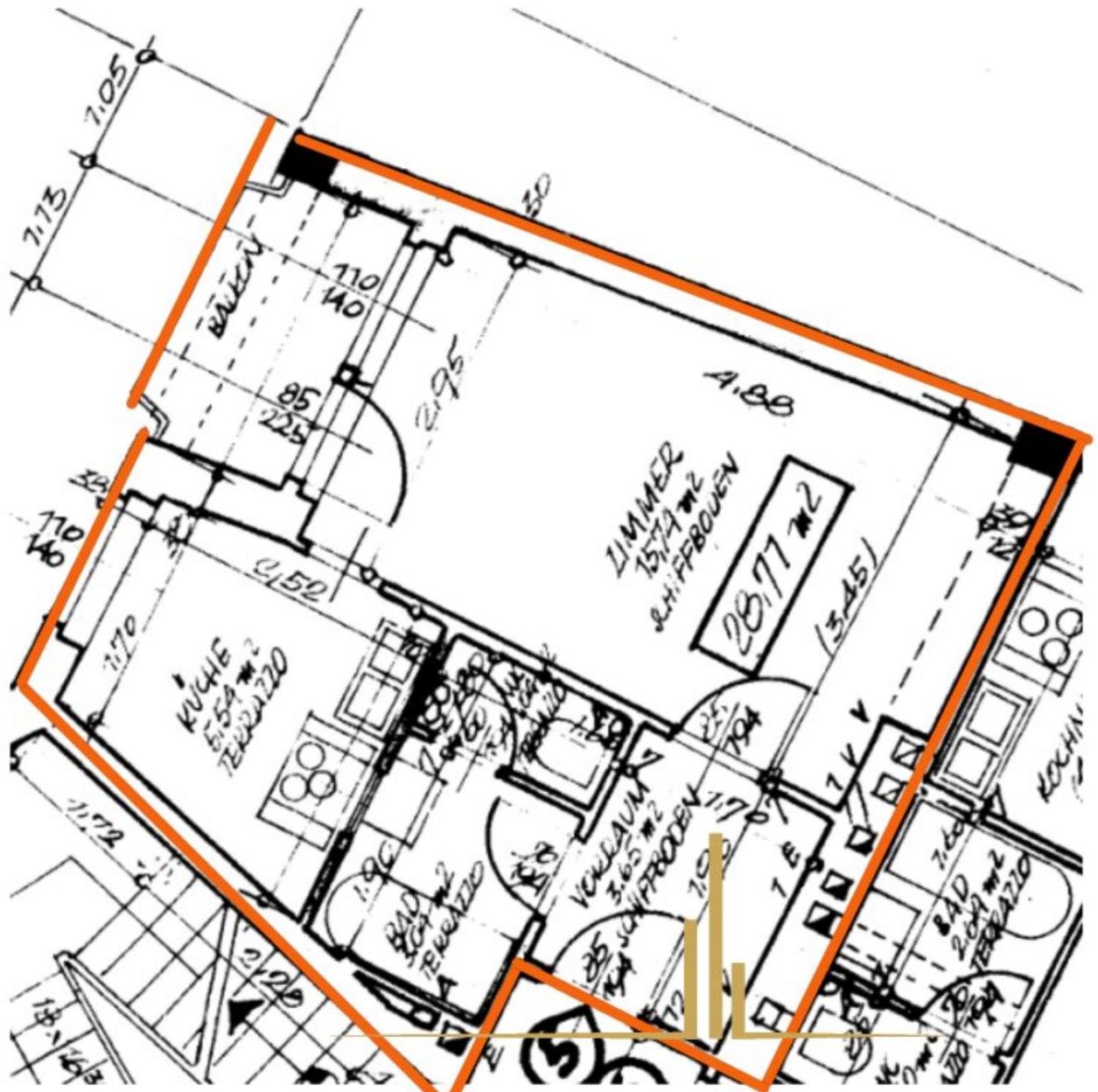
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien











KALTENEGER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Wohnung in der Billrothstraße im wunderschönen 19. Bezirk. Diese ca. 28,71 m² große Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus, welches ca. 1956 errichtet wurde.

Eine Besonderheit: Die Lage ist der absolute Hit! Mit der tollen Auswahl an öffentlichen Verkehrsmitteln direkt vor der Haustür erreicht man schnell sein gewünschtes Ziel.

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Zimmer + Ausgang auf den Balkon
- Küche
- **plus** Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 28,71 m² zuzüglich dem Balkon.

Die **Küche** ist mit einem Spülbecken, einer Kühl-, Gefrierkombination, einem Backrohr, einem Geschirrspüler, sowie einem Gasherd ausgestattet.

Das **Badezimmer** besticht durch ein Waschbecken und eine Badewanne.

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2025:

€ 57,40 Reparaturrücklage

€ 29,82 Verwaltung

€ 61,42 Betriebskosten

€ 9,12 USt.

€ **157,76** Summe

Highlights:

- Lage Lage Lage !!
- 1. Stock
- südwestlich ausgerichteter Balkon
- top öffentliche Anbindung
- ideale Raumaufteilung einer 1-Zimmer-Wohnung
- Kellerabteil
- Waschküche in der gleichen Stiege, ausgestattet mit 2 Waschmaschinen und 1 Trockner
- Kinderwagen-, und Fahrradabstellraum

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **11.02.2030**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

D: HWB-ref,sk: **122 kWh/m²a**; **E:** fGEE: **2,52**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Banken, Postfiliale, Drogerien, etc.) sind zu Fuß bestens erreichbar. Ein Billa, Hofer und Spar-Gourmet befinden sich in der beliebten Obkirchergasse.

Ob ein Shoppingstrip in der Obkirchergasse, am Obkirchermarkt einkaufen oder auch ein Kaffetratsch in der Kurkonditorei Oberlaa, dies ist alles in nur wenigen Gehminuten möglich.

Das Rudolfinerhaus-Spital befindet sich einen Katzensprung entfernt, der Campus Rudolfinerhaus befindet sich genau gegenüber.

Kinderbetreuungsstätten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Strauß-Lanner-Park befindet sich schräg gegenüber des Wohnhauses und eignet sich ideal um die Seele baumeln zu lassen. Den Karl-Fellinger-Park, sowie den Richard-Eybner-Park erreichen Sie nach einem kurzen Fußmarsch.

Die Buslinie 39A, die Straßenbahnlinien 38 und 445, sowie die S45 befinden sich direkt vor dem Wohnhaus. Mit diesen öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man in kürzester Zeit und sehr entspannt die Station Schottentor, die U-Bahn-Linie 4 Station Heiligenstadt oder auch Hütteldorf. Einem Spaziergang in Grinzing oder Sievering steht ebenfalls nichts im Wege.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diese Wohnung zu vereinbaren.

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

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.