

# **Sanierungsbedürftige Wohnung - Neubau - 5. Bezirk!**



**Objektnummer: 7618/595**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Wohnimmobilien Vigo

Vigolimmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 83

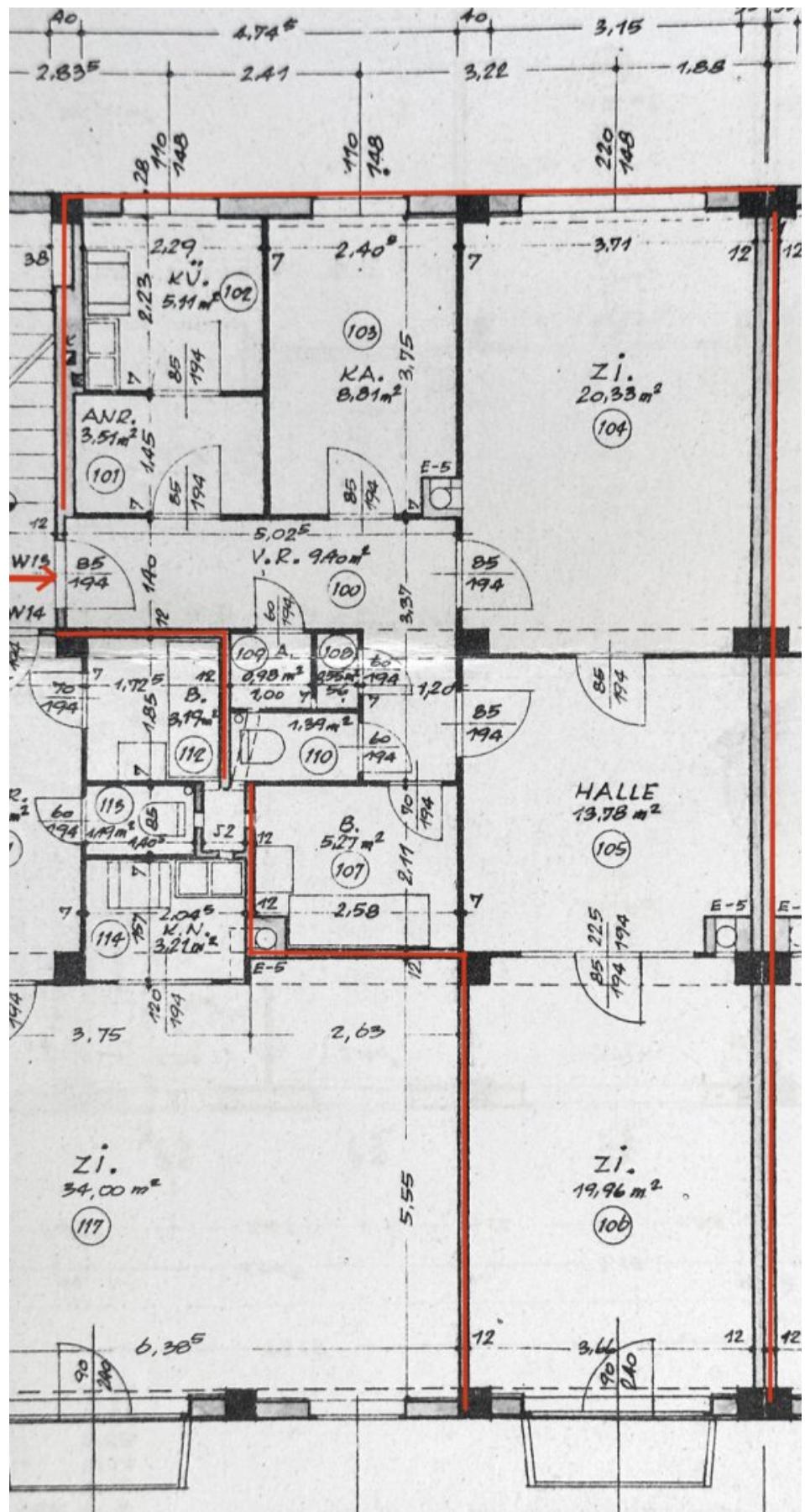
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 4-Zimmer-Wohnung mit großem Potenzial und einer Gesamtfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>

Die Wohnung befindet sich in einem Neubauhaus, gelegen im 3. Stock mit Lift.

Die Wohnung ist aktuell bis Oktober 2026 vermietet und ist im sanierungsbedürftigen Zustand – ideal für Eigennutzer mit Vision oder Anleger.

Die Anlage bietet einen großzügigen, grünen Innenhof für Spaziergänge und Erholung, einen Fahrradraum, betonierte Kellerabteile sowie eine Waschküche. Der allgemeine Eingangsbereich ist modernisiert, hell und gepflegt.

## Die aktuelle Raumaufteilung:

- ein Wohnzimmer mit Balkon,
- drei Schlafzimmer **hofseitig**,
- eine separate Küche mit Fenster,
- einen Abstellraum,
- ein Badezimmer mit Badewanne,
- ein separates WC.

Zahlreiche Fenster und ein Balkon sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen. Die Beheizung erfolgt mit Gas.

**Bitte beachten Sie:** Einige der beigefügten Bilder sind Visualisierungen und dienen zur besseren Vorstellung des möglichen Zustands nach einer Renovierung.

**Kaufpreis EUR 325.000, -- ( verhandelbar )**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
 Bank <500m  
 Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap