

## **WOHNEN unweit der Millenium City**



**Objektnummer: 5570/472**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Engerthstraße                     |
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau            |
| Baujahr:                      | 1905                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 39,25 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 39,25 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,68                            |
| Kaufpreis:                    | 138.890,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 105,19 €                          |
| USt.:                         | 10,52 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

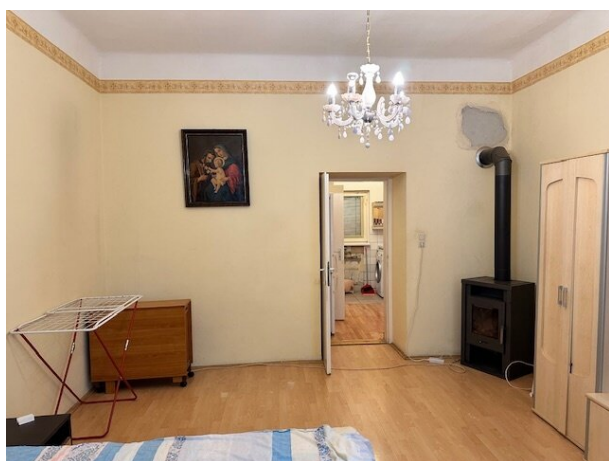
## Ihr Ansprechpartner

**Anton De Icco**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

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

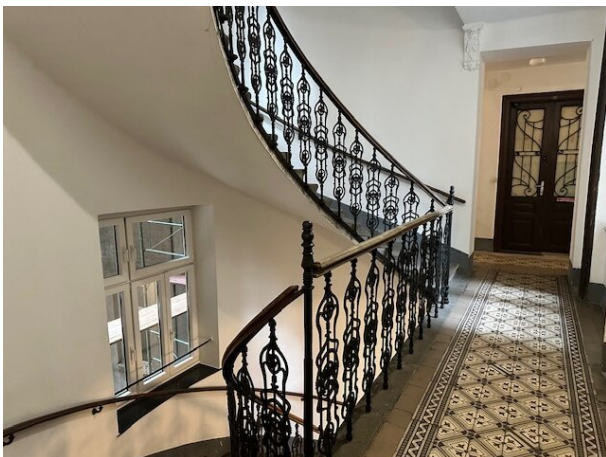














# Objektbeschreibung

## ECKDATEN:

**Nutzfläche: 39,25 m²**

Räumliche Aufteilung: Zimmer, Kabinett, Küche, WC, Dusche

Etage: 1. Liftstock (Schlüssellift)

Baujahr: 1905

Gültiger Energieausweis vorhanden und gültig bis: 06.05.2029

## DETAILS, LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige **Eigentumswohnung** mit einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, sowie einem Vorraum mit Dusche und einem separaten WC. Die Wohnung bedarf einer Komplettsanierung.

KURZINFO zum Haus:

- DG-Fertigstellung steht seit 2 Jahren
- DG-Wohnungen werden baldigst gepfändet
- WEG klagt den DG-Ausbauer - Ausgang der Klage ungewiss - Schaden in Höhe von € 900.000 wegen dem DG
- Kreditaufnahme oder Sonderdotierungen könnten in Zukunft ein Thema bei diesem Haus werden

Obwohl die Wohnung renovierungsbedürftig ist, stellt dies für kreative Köpfe und Handwerker eine wunderbare Chance dar. Gestalten Sie Ihre eigenen vier Wände ganz nach Ihren Vorstellungen und kreieren Sie einen Rückzugsort, der Ihre Persönlichkeit widerspiegelt. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihrem Geschmack einrichten und dabei eine Atmosphäre schaffen, die zum Wohlfühlen einlädt.

Durch den guten Grundriss könnte man bei einem Umbau ein schönes Wohnzimmer, ein

Kabinett umbauen, sowie ein modernes Badezimmer installieren.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap