Umfangreiche Thewosan Sanierung laufend! Sonnige Wohnung im hohen Liftstock, 3 Zimmer zuzüglich Küche, bis zu 3 Schlafzimmer möglich. Sanierungsbedarf! Auch gut zu Vermieten!

Objektnummer: 6319/491

Eine Immobilie von Immobilientreuhand Kriwanek KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,84
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	222,65 €
USt.:	22,27 €

Provisionsangabe:

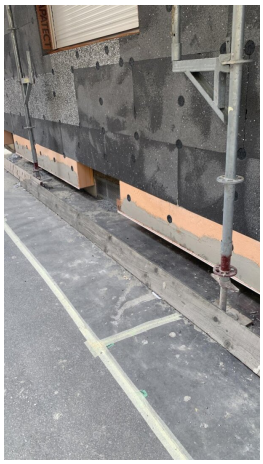
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

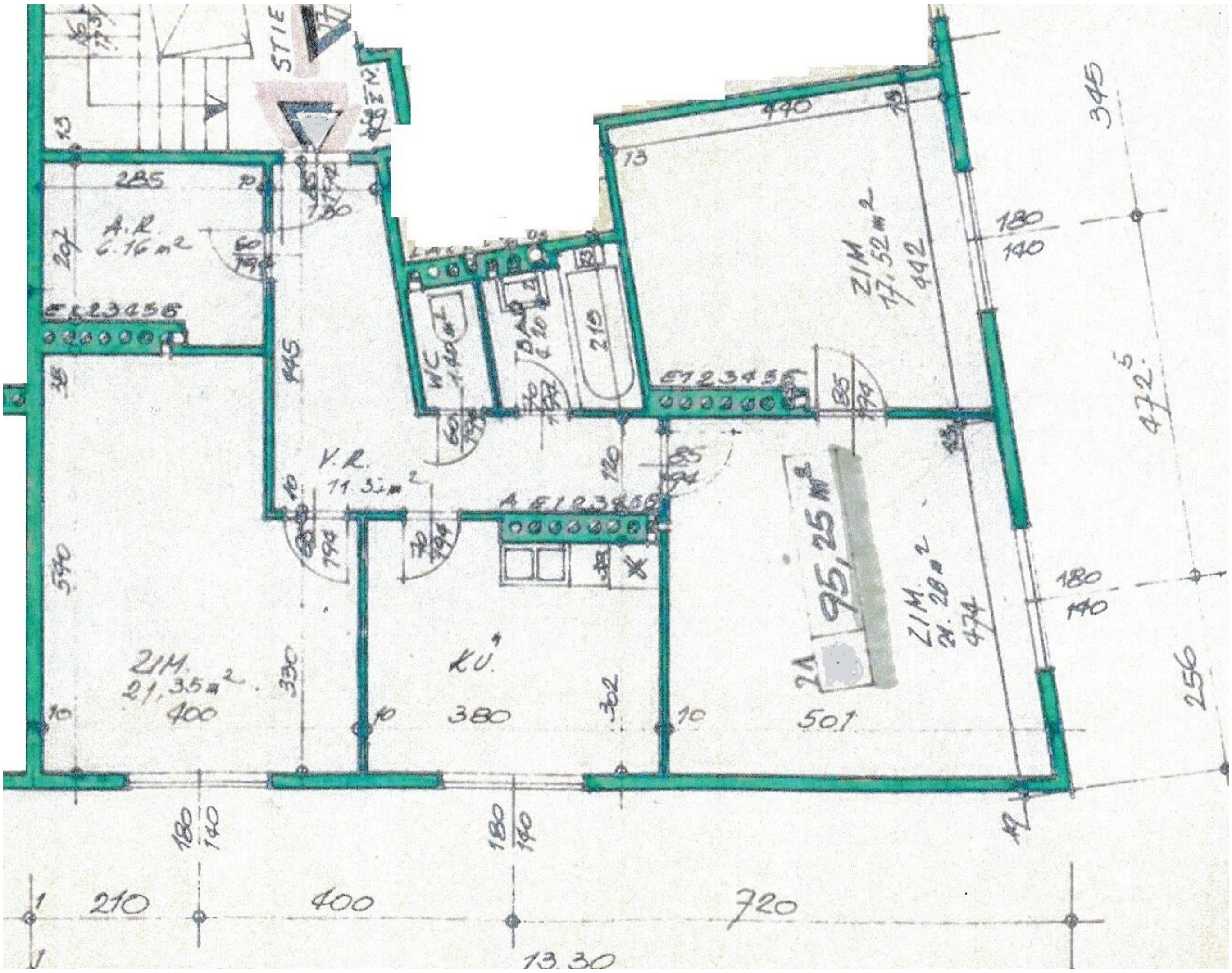
Ihr Ansprechpartner

Mag.(FH) Gernot Kriwanek

Immobilientreuhand Kriwanek KG
Lange Gasse 76 / 23
1080 Wien

PENNY





STIEGE
A.R.
6.16 m²
V.R.
11.32 m²
WC
BAD
ZIM.
21,35 m²
KÜ.
ZIM.
17,52 m²
ZIM.
24,28 m²
95,25 m²
2A
210
400
720
13.30

Objektbeschreibung

Diese interessante Wohnung befindet sich im fünften Liftstock eines im Jahre 1964/65 vollständig wiederaufgebauten Neubau und ist durch seine Lage im Gebäude sowohl Richtung Süden und auch Richtung Westen hin orientiert. Daher ist die Wohnung ganztägig angenehm hell und verstrahlt damit ein positives Wohngefühl. Haus und Wohnung spiegeln den Flair der Baujahre wider, wobei das Haus gerade einer thermischen Sanierung unterzogen wird. Neue Dreischeibenfenster mit Außenjalousien sind bereits eingebaut, die Fassade, das Dach und die Kellerdecke werden soeben gedämmt. Die Kosten für die Beheizung der Wohnung bleiben durch die wohnungseigene Gaszentralheizung auch weiterhin individuell gut steuerbar. Die angegebenen Werte des Energieausweis sind natürlich noch bezogen auf den Zustand vor der thermischen Sanierung. Diese Werte werden sich dann ja noch sehr stark verbessern. Durch Inanspruchnahme der zuletzt vorhandenen Reparaturreserven und günstiger Förderungen soll sich auch die monatliche Vorschreibung in den Reparaturfonds trotz Darlehensaufnahme nicht erhöhen. Durch diese thermische Sanierung wird das Objekt zusätzlich aufgewertet. Momentan ist das Gebäude also eingerüstet, die hausseitigen Arbeiten sollen bis September abgeschlossen sein.

Die Wohnung selbst ist umfassend zu sanieren, um modernen Wohnkomfort genießen zu können. Drei geräumige Zimmer zuzüglich einer mittig angelegten Küche sind großteils zentral zu begehen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar, und mit überschaubarem Aufwand durchführbar, wäre etwa auch der Umbau auf drei zentral begehbare Schlafzimmer, wonach die Vermietung als Dreier-WG mit Gemeinschaftsküche möglich wäre. Das wäre nur eine von mehreren Varianten, um die Wohnung bestmöglich zu nutzen. Das Gebäude wurde durch die Firma Mischek in Beton-Fertigteilbauweise errichtet, insoferne ist vor Ausführung von geplanten Grundrissänderungen jedenfalls ein Ziviltechniker/Statiker beizuziehen. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

unverbindlicher Tip: Obwohl bei Errichtung des Gebäude Förderungen (WWF) in Anspruch genommen worden sind, ist im Falle einer Vermietung der Hauptmietzins nicht, wie sonst üblicherweise gegeben, der Höhe nach gebunden, sondern frei. (Es wurde eine begünstigte Rückzahlung nach RBG 1971 in Anspruch genommen, wonach eine Vermietung nach §53 MRG möglich ist (freier Hauptmietzins!))

Alle weiteren Details zu dieser interessanten Kaufgelegenheit erläutere ich Ihnen gerne bei einer Besichtigung, wo Sie auch das ganze Potential dieser Wohnung erkennen können.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und begleite Sie am Weg zur Immobilie Ihrer Wahl!

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 <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap