

## **Sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung mit Freiflächen - in Top-Lage des 19. Bezirks**



**Objektnummer: 20815**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Sollingergasse 8-12                     |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1963                                    |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 86,28 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,26                           |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 201,61 €                                |
| USt.:                         | 20,16 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

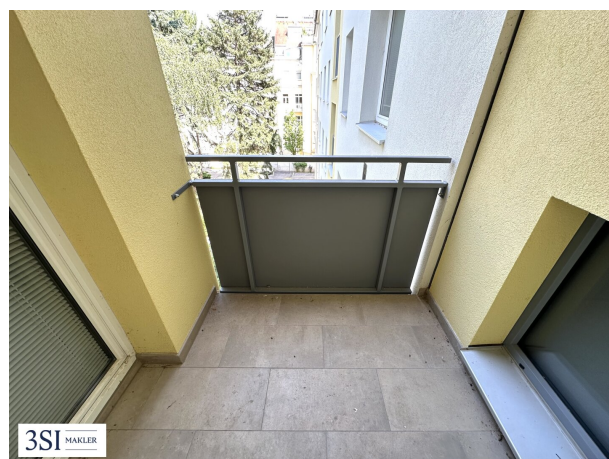
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

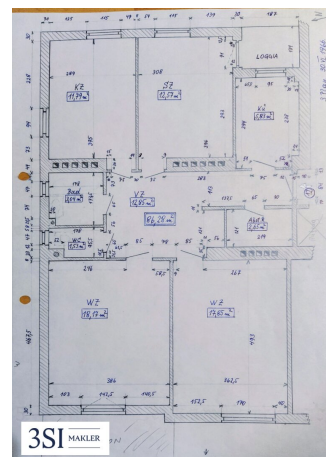
## Ihr Ansprechpartner



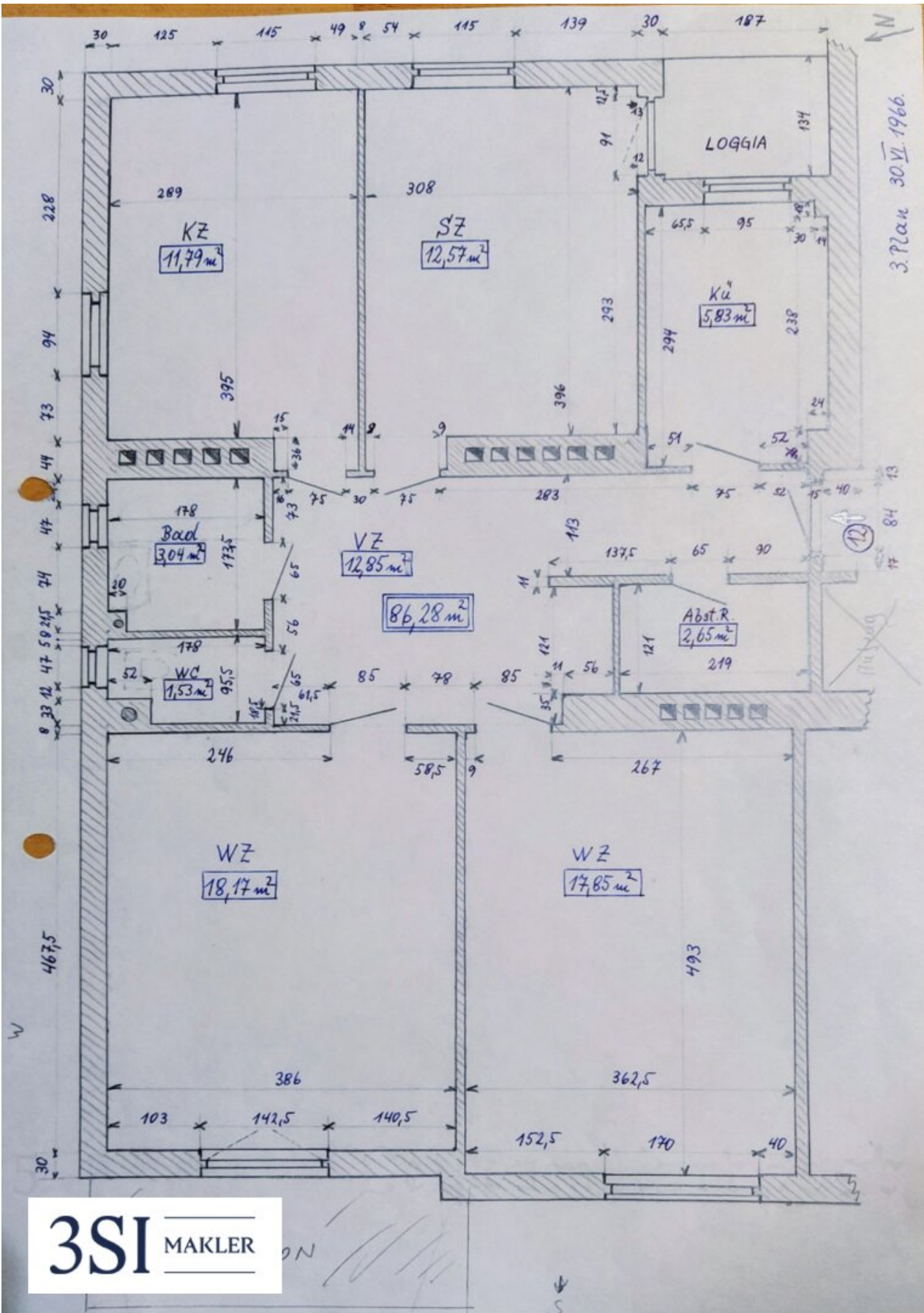
**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7









## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Wohnung mit Freiflächen (zu beiden Seiten) befindet sich in begehrter Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks – genauer gesagt in der ruhigen Sollingergasse in Oberdöbling. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1963 und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die unmittelbare Umgebung ist von gepflegten Wohnhäusern, alten Bäumen und kleinen Gärten des Hugo-Wolf-Parks geprägt. Trotz der angenehmen Ruhelage profitieren Sie hier von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und der beliebte Sonnbergmarkt mit seinen regionalen Produkten.

Auch kulinarisch hat der Standort einiges zu bieten – traditionelle Heurige, charmante Cafés und Restaurants machen die Wohngegend besonders lebenswert.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Buslinien 35A und 39A sind fußläufig erreichbar und verbinden schnell mit der S-Bahn-Station Oberdöbling, der U4 Heiligenstadt sowie dem Stadtzentrum. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Krottenbachstraße, den Währinger Gürtel sowie den Wienerwald in wenigen Minuten gegeben.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind durch nahegelegene Parks, Spielplätze, Tennisclubs sowie Wander- und Radwege im Grünen vielfältig vorhanden. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen runden das hochwertige Wohnumfeld ab.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage, die großzügige Raumaufteilung und die vorhandenen Freiflächen machen dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer mit Gestaltungsideen oder Investoren mit Weitblick.

### Top 12:

Zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer exzellenten Anbindung und den Raum für kreative Entfaltung bei der Sanierung. Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- separate Küchennische

- Abstellraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2 mit Loggia
- Schlafzimmer 3
- Wohnzimmer mit Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- Separates WC

## 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 BGBl. 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 Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <75m

Apotheke <125m

Klinik <750m

Krankenhaus <875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <175m

Universität <550m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <2.575m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.675m

Straßenbahn <725m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap