

**Sanierungsbedürftige 2,5 Zimmer-Wohnung nahe  
Matzleinsdorferplatz zu verkaufen!**



**Objektnummer: 5447**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,68 €
<b>USt.:</b>	16,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien









## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine **63,43 m<sup>2</sup>** große sanierungsbedürftige Eigentumswohnung im 9. Liftstock, eines im Jahr 1961 erbauten Wohnhauses in Wien Margareten, auf der Wiedner Hauptstraße.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein zirka 8 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer
- eine zirka 18,49 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein zirka 18,96 m<sup>2</sup> großes weiteres Zimmer
- eine zirka 9 m<sup>2</sup> großes Kabinett
- eine zirka 7 m<sup>2</sup> große Küche
- ein Badezimmer mit Badewanne
- eine separate Toilette

Die Wohnung ist sehr gut gelegen und besticht durch ihre hellen Räume. Die Wohnung ist einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird mittels Gastkonvektoren beheizt. Ein Kellerabteil ist zugehörig

### **Kosten:**

Kaufpreis: 269.000,- Euro

Betriebskosten inkl. Ust: 184,36 Euro

Reparaturrücklage: 78,23 Euro

**Öffentliche Verkehrsmittel:** 14 A, 1, 6, 62, S-Bahn, Badner Bahn

**Infrastruktur:** Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist als hervorragend zu bezeichnen. Die Wohnung besticht durch die Nähe zum Gürtel und bietet neben allen Geschäften für den täglichen Bedarf, ebenso zahlreiche Kindergärten und Schulen, die zu Fuß erreichbar sind. Eine hohe Dichte an Ärzten und vor allem die günstige Verkehrsanbindung sowohl öffentlich als auch privat steigern die Attraktivität des Objekts enorm!

**Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Uyar** unter **0699/17105918** oder per Email **uyar@immobilienquartier.at** sowie **Herr Bigus** unter **069912471592** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

**SEIT 1. APRIL 2024:**

**Förderung der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.**

Wir bitten um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

### **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 <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap