

**360° TOUR / Sanierungsbedürftige  
3-Zimmer-Altbauwohnung (Lift) mit kleinem Balkon in  
zentraler Lage des 16. Bezirks**



**Objektnummer: 1184**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	314.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,96 €
<b>USt.:</b>	15,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

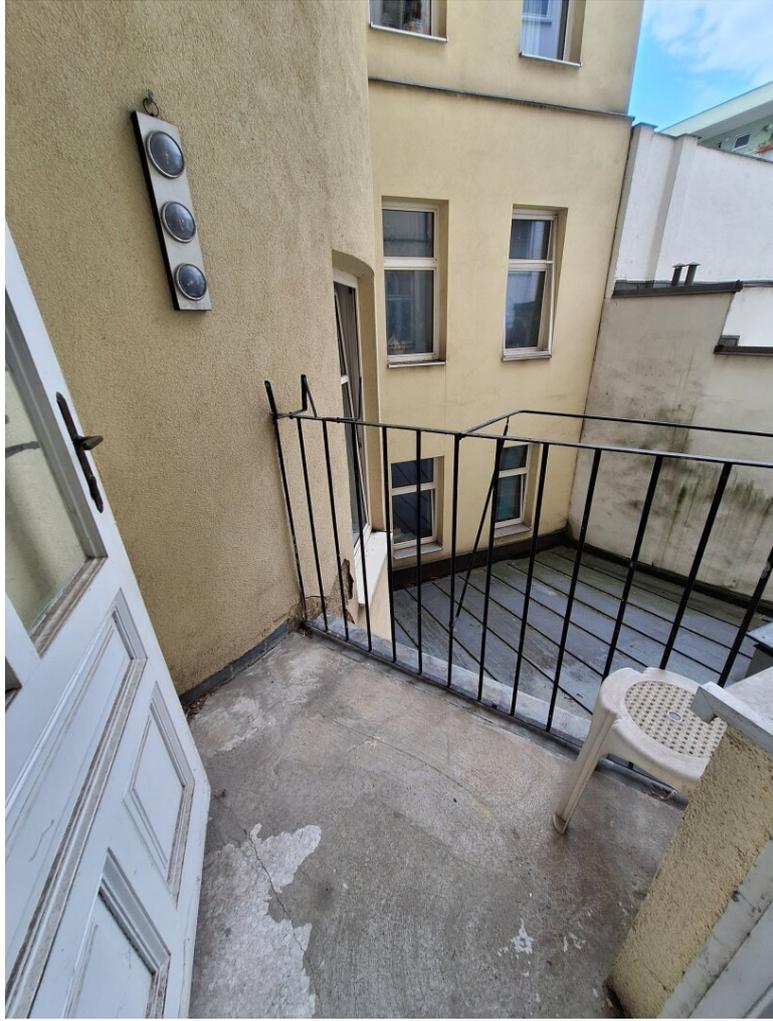
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12















SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMARENERGIEBEDARF,  
 KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen  
 $HWB_{ref,SK}$   $PEB_{SK}$   $CO_{2eq,SK}$   $f_{OEE,SK}$

	$HWB_{ref,SK}$	$PEB_{SK}$	$CO_{2eq,SK}$	$f_{OEE,SK}$
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D		D	D	D
E			E	
F				
G				

# Objektbeschreibung

**Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung (Lift) mit kleinem Balkon in zentraler Lage des 16. Bezirks**

**Zum exklusiven Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 16. Bezirks - Nähe Neulerchenfelder Straße.**

- Diese **ca. 84,53 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** (Lift mit Schlüssel) **eines netten Jahrhundertwendehauses** (B.J. ca. 1900), verfügt über **drei Zimmer**, einen kleinen **Balkon** (südseitig) sowie ein **Kellerabteil**.
- Auf Grund der **idealen Wohnungsgröße** eignet sich die Eigentumswohnung, nach der Adaptierung, **zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung** und ist kreisförmig begehbar.
- Beim **kausalen Verkaufsobjekt** ist **erheblicher Sanierungsbedarf** gegeben.
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (U6-Nähe, 2, 5, 33) ist gegeben.
- **gute Infrastruktur** (Supermärkte, Apotheke, Trafik, etc., gut erreichbar)
- Das **Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht - gerne kann das Objekt vom Interessenten einer technischen und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden** (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).
- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse**

**weiterführende Unterlagen zum Eigentumsobjekt** (Wohnungseigentumsvertrag, Energieausweis lang, GB-Auszug, Vorschreibung der BK, Jahresabrechnung, Rücklage, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, etc.).

- **Kaufpreis: VB € 314.000.-**

**360 Grad Tour:** <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ98Q>

**Besichtigungswunsch:** Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - **Kontakt:** siehe Angebotsunterlagen.

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Vorzimmer
- Badezimmer (alt, Wanne, Waschbecken)
- WC mit Fenster (alt)
- Küche (alt, Spüle, Gas-Herd)
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Erker
- Zimmer
- hofseitiges Zimmer (Kabinett)
- historische Parkettböden, Fliesenböden
- tlw. Holzkastenfenster
- 3-Füllungskassettentüren
- derzeit Gaseinzelofenheizung
- **starker Renovierungsbedarf / Sanierungsbedarf**

- Energieausweis (HWB 118,47 kWh/m²a, HWB-Klasse D lt. EA vom 20.03.2023)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

### **HINWEIS:**

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap