

**++NEU++ Sanierungsbedürftige ALTBAU-CHARME &  
Top-Lage! 2,5-Zimmer-Perle perfekt als Anlage beim  
Ebner-Eschenbach-Park!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1587/64824**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	107,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	53,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

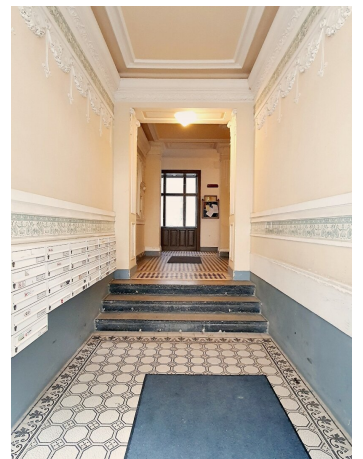


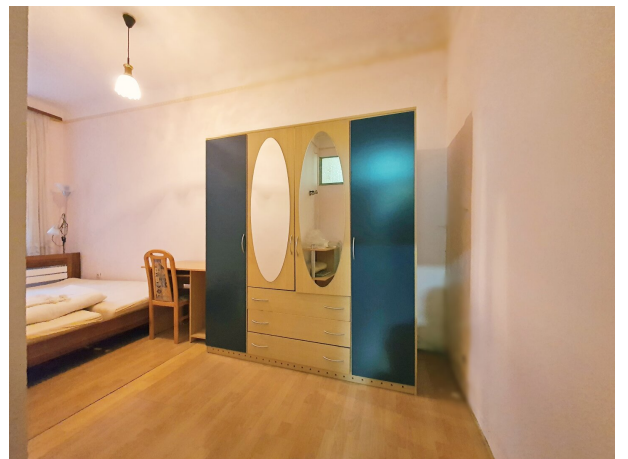
**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

H +43 660 380 72 32

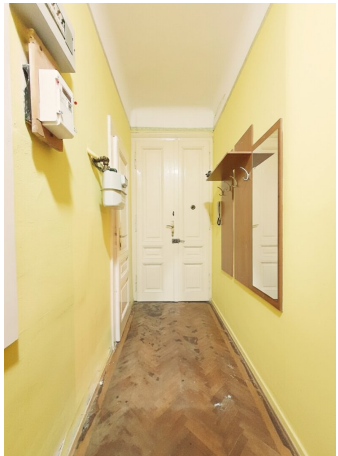
Gern  
Verf





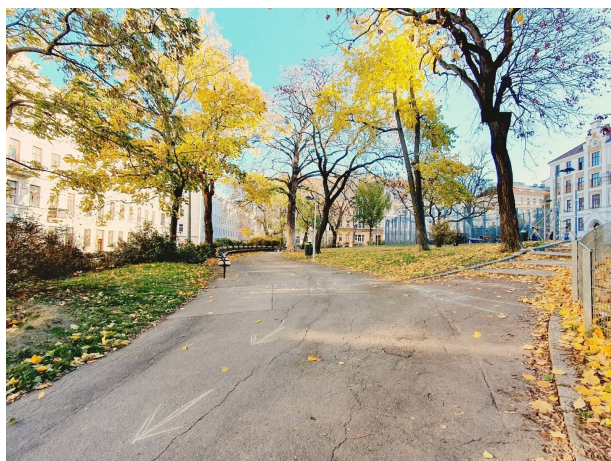


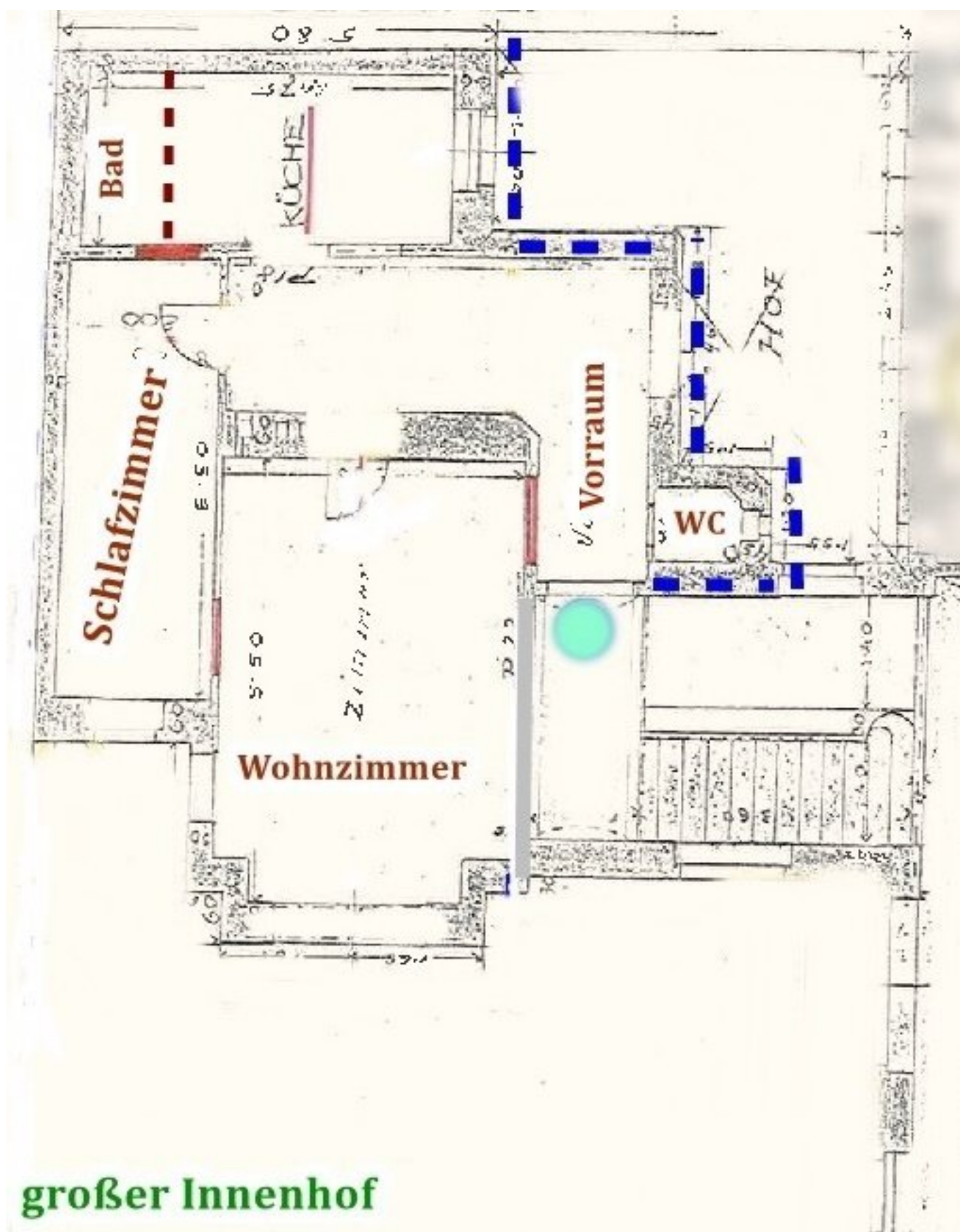












## Objektbeschreibung

**++RARITÄT! Diese STILALTBAU-PERLE mit VIEL Entwicklungspotenzial ins GRÜNE gelegen - in gehobene Wohnlage im 18. Bezirk!! ++**

**VARIANTE-1:** Sanierungsbedürftig Kaufpreis: EUR 229.000.-

**VARIANTE-2:** Erstbezug nach Sanierung Kaufpreis: EUR 299.900.- (Mitsprache bei der Sanierung möglich)

**Extra-Wünsche (Ausstattung) gegen Aufpreis möglich.**

\*\*\*\*\*

Zum Verkauf gelangt diese charmante 2,5-Zimmer ALTBAU-WOHNUNG ca. 56 m<sup>2</sup> (komplett hofseitig ins Grüne ausgerichtet) eines Stilaltbaus in hochgefragter Lage im 18. Bezirk, Ebner-Eschenbach-Park!

Diese 2-Zimmer-Stilaltbauwohnung befindet sich in einem Adaptierungsbedürftigem Zustand und bietet daher die Möglichkeit, sie ganz nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten!

### Highlights der Wohnung:

- Ruhige, hofseitige Lage mit Blick auf den großen Innenhof – eine grüne Oase mitten in der Stadt
- Zentral begehbare Räume (**Grundriss änderbar!**)
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (Westausrichtung)
- Separate Küche
- getrenntes Schlafzimmer

- Bad mit Dusche und WM-Anschluss
- Getrenntes WC
- Kellerabteil

### **Zustand:**

Adaptierungsbedürftig, allerdings verfügt die Wohnung noch über das ALT-Wienerflair.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre ruhige Lage, sondern auch durch die hervorragende Infrastruktur:

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Banken und ein vielfältiges Gastronomieangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ärztepraxen, Apotheken sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Gymnasien runden das Angebot ab.

Freizeitmöglichkeiten bieten zahlreiche Parks in der Umgebung, darunter der idyllische Ebner-Eschenbach-Park.

### **Perfekte Anbindung:**

U-Bahn – Station Währinger Straße

Straßenbahnlinien 9, 40, 41 und 42 bieten eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

**Preis:**

Der Verkaufspreis für diese Potenzielle Eigentumswohnung beträgt: EUR 229.000.-

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine charmante Altbauwohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben.

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Potenzial überzeugen!**

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: **sa@direktfinanzimmo.at**

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

\*\*\*\*\*

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (**entfällt bei Eigennutzung**)

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!  
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
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 <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap