

## SECRET SALE - Die perfekte (sanierungsbedürftige) Familienwohnung



### DISKRETE VERMARKTUNG

Gerne senden wir Ihnen sämtliche Informationen  
nach persönlicher Anfrage zu

+43 664 889 85943

***dollinger@immorohr.at***

**Objektnummer: 925**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1910                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 130,29 m²                |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 229,20 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 3,16                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 635.000,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 338,76 €                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 138,10 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1  
2340 Mödling

T +43 664  
H +43 664

Gerne ste  
Verfügung





# Objektbeschreibung

## SECRET SALE

Der Verkäufer wünscht Diskretion - wir bitten um eine schriftliche Anfrage. Gerne stellen wir Ihnen alle Informationen zur Verfügung (Grundriss, Wohnungsfotos etc.).

Im wunderschönen Gründerzeithaus aus dem Jahr 1909 kommt diese wunderbare Familienwohnung in den Verkauf. Es handelt sich um zwei Wohnungen, die im 2. Obergeschoß direkt nebeneinander liegen. Bei der Zusammenlegung ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 130m²! Platz für die ganze Familie.

Die Wohnungen haben ihren klassischen Altbau-Charme erhalten - **Flügeltüren, Fischgrätparkett und Kastenfenster!** Keine Wohnung gleicht der anderen, und kein Käufer ist wie der andere. Darum werden die Wohnungen **sanierungsbedürftig** verkauft, sodass Sie die Wohnung nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen umbauen können. Gerne beraten wir Sie, welche Umbauarbeiten und rechtliche Schritte für die Zusammenlegung möglich sind!

Eine mögliche Raumaufteilung wäre

- Vorraum
- Badezimmer mit Fenster
- zwei Toiletten (separat)
- Küche (separat)
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Abstellraum

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap