

## **Großzügige Wohnung mit Potential (WG geeignet)**



**Objektnummer: 923**

**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>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 229,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,61 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	83,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



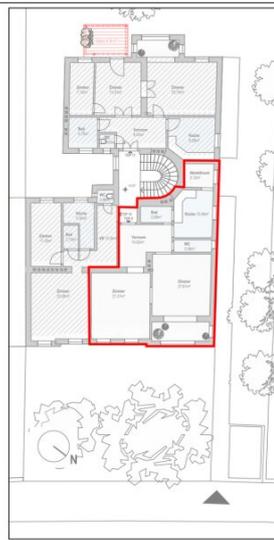
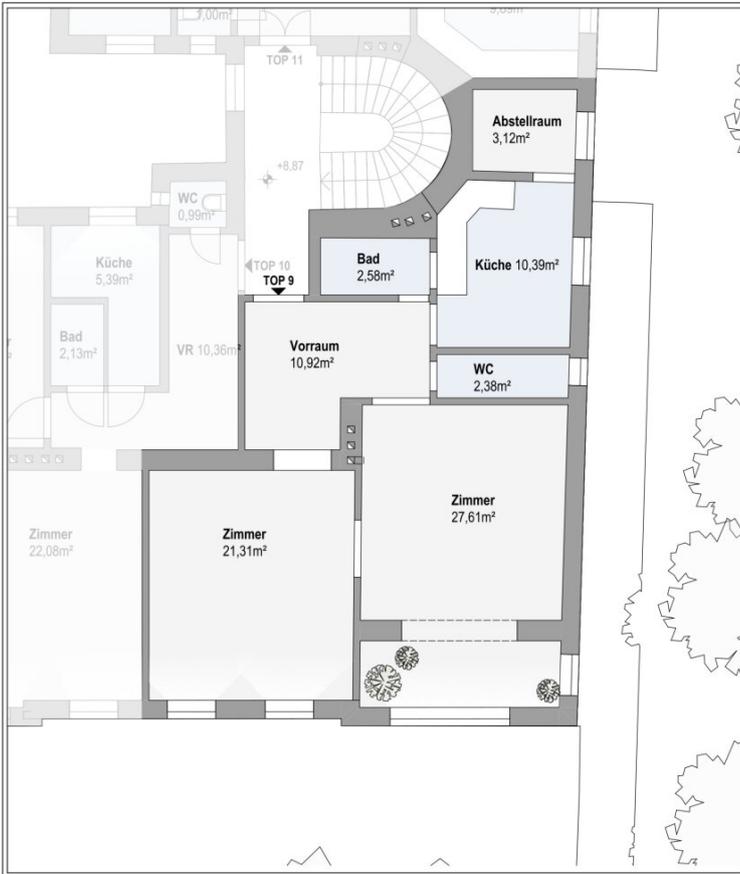
**Viola Dollinger**

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









## Top 09

2. Stock m<sup>2</sup>

**NFI. Wohnen 78,31**

VR, Garderobe	10,92
Küche	10,39
AR	3,12
WC	2,38
BAD	2,58
Zimmer	21,31
Zimmer	27,61

04.02.2025

Die tatsächlichen Raum- und Wohnungsgrößen können geringfügig von der gebauten Realität abweichen.

0 5m

## Objektbeschreibung

Im wunderschönen Gründerzeithaus aus dem Jahr 1909 kommen in Summe vier Wohnungen (52 - 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in den Verkauf. 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 möglich sind!

Die **top9** im 2. Obergeschoß ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Badezimmer
- Toilette separat
- Küche mit Fenster und Platz für einen Frühstückstisch
- Zimmer mit Loggia (verglast)
- Zimmer
- Abstellraum/Speis

**Umbaupotential:** Die Wohnung ließe sich mit der daneben liegenden Wohnung(top 10) verbinden, sodass sich eine Wohnfläche von 130m<sup>2</sup> erschließt!

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