

## Schöne Altbauwohnung mit Potenzial



**Objektnummer: 2855**

**Eine Immobilie von Mathias Stockert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 67,01 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,38                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 214,29 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 21,43 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **BA Mathias Stockert**

Mathias Stockert  
Schimmergasse  
2500 Baden

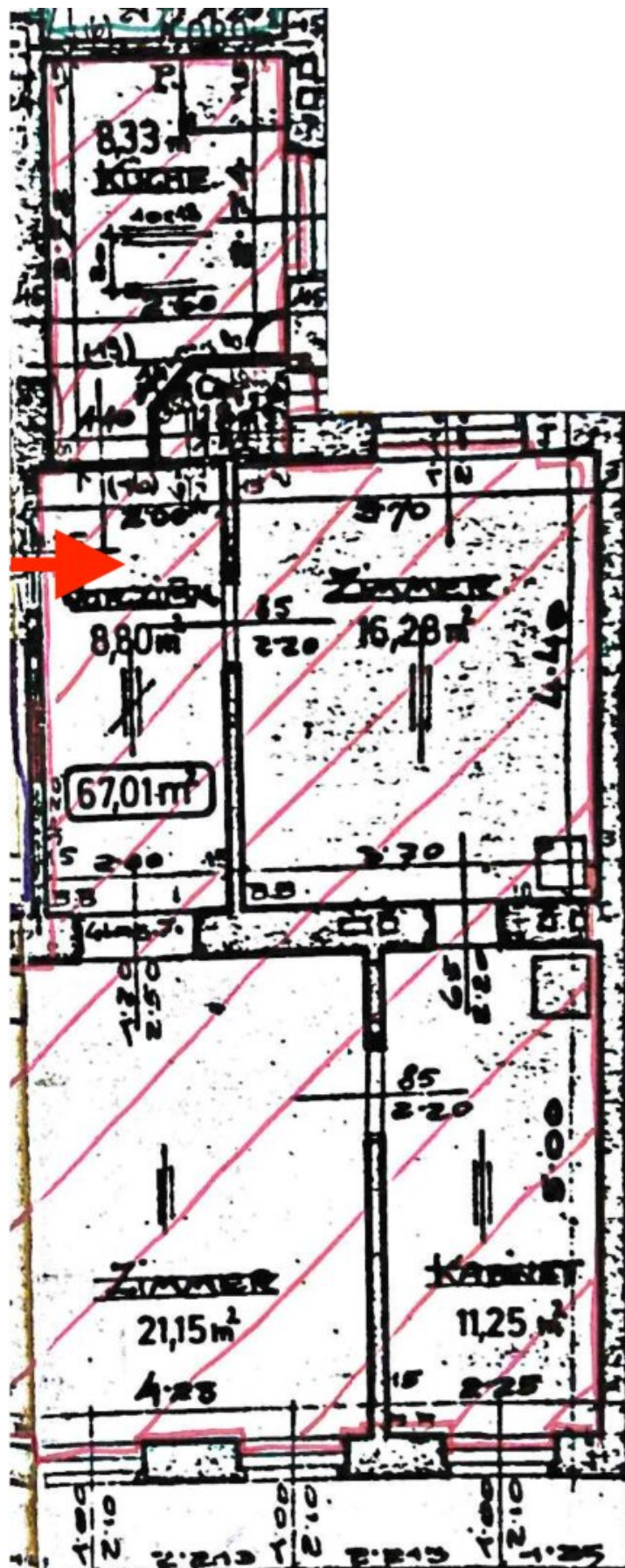
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Es gelangt eine sanierungsbedürftige **Eigentumswohnung im Altbau**, mit ca. **67 qm Wohnfläche** in den Verkauf.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegtem Haus im 1. Stock (inkl. Hochparterre) und besticht durch ihren Altbaucharakter und dem optimalen Grundriss.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- 3 Zimmer (21qm, 16qm u. 11qm)
- 1 Küche
- Bad mit WC
- 1 Kellerabteil

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigelegten Plan und den angehängten Bildern.

### Ausstattung

Die Wohnung ist bestandsfrei und kann aufgrund des Sanierungsaufwands komplett neu, nach eigenen Bedürfnissen, gestaltet werden. Ein Gasanschluss ist vorhanden. Die Fenster befinden sich in einem guten Zustand. Das Haus hat keinen Lift.

### Lage und Infrastruktur

Der Kahlenberg, der Heiligenstädter Park aber auch die Donauinsel befinden sich in der Nähe und laden zum Erholen oder für diverse Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Schulen, Kindergärten, Ärzte, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung. Die **Straßenbahnlinie D** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch die **Buslinien 5B und 38A** sind unweit entfernt und sind mit dem Zentrum und wichtigen öffentlichen Verkehrsknotenpunkten in Wien verbunden. Der **Bahnhof Wien Heiligenstadt** und die **U-Bahnstation U4**

**Heiligenstadt** werten den Standort zusätzlich enorm auf.

Bei Interesse an der Wohnung, für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, stellen Sie bitte eine Anfrage. Wir werden uns umgehend bei Ihnen melden.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der Ordnung halber halten wir fest, dass wir bei Verkauf der Wohnung eine Käuferprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung stellen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap