

## Sanierungsobjekt, 2 Zimmer in guter Lage



IMMOBILIEN  
**FUNK**

Objektnummer: 1254

Eine Immobilie von **Funk Immobilien**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	183.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,18 €
<b>USt.:</b>	11,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.588,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



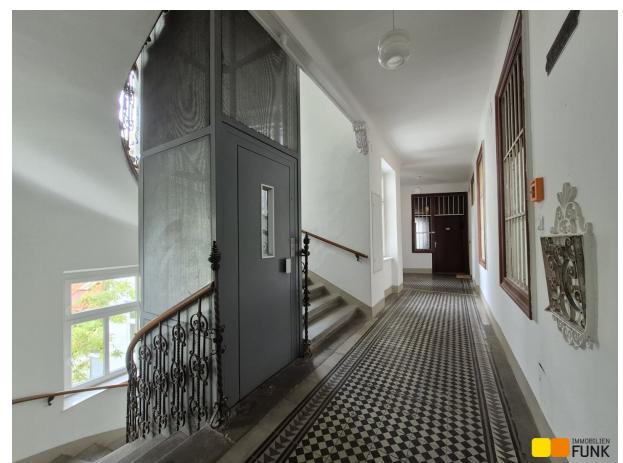
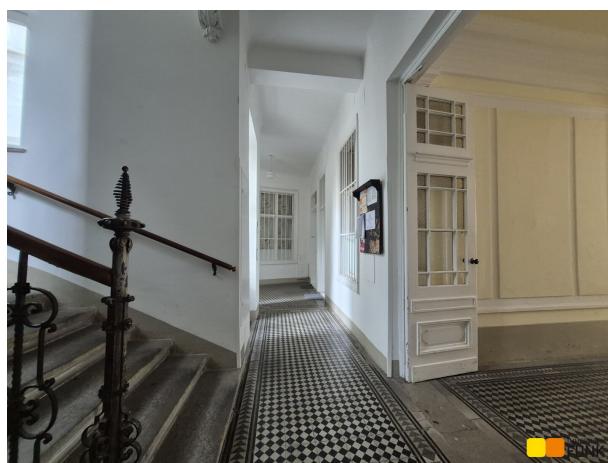
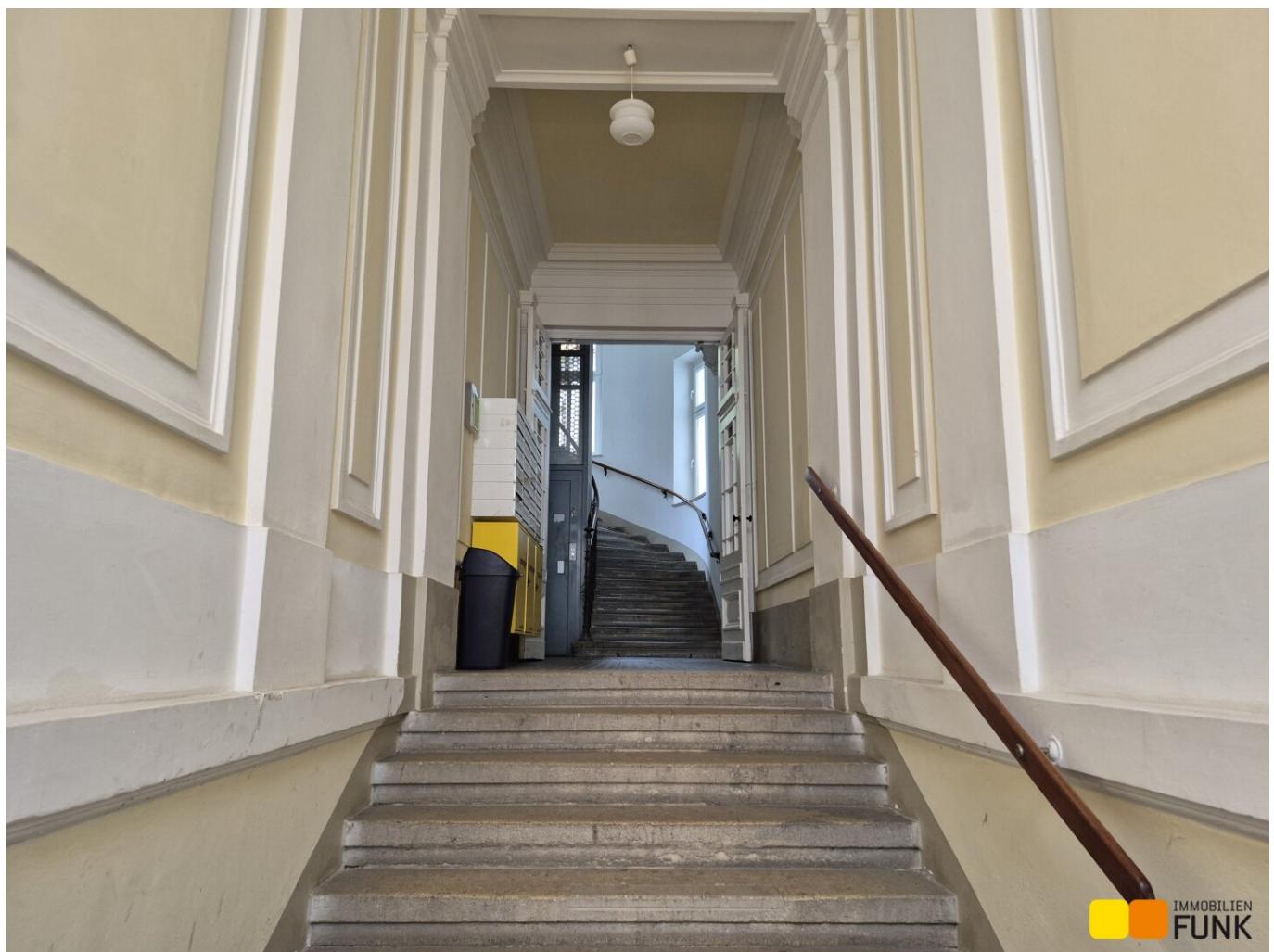
**Mag. Olha Otto**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

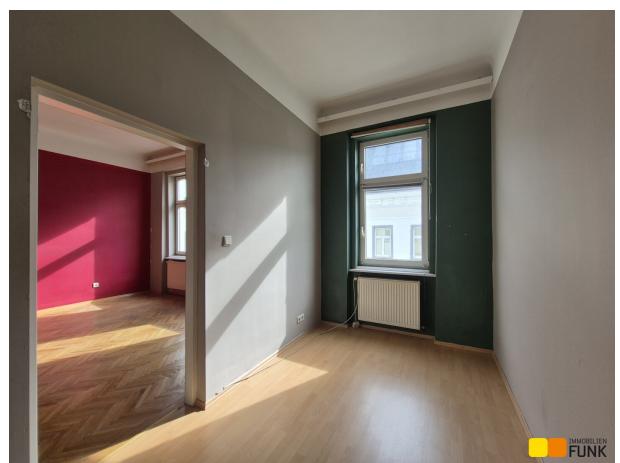


Mitglied des  
immobilienring.at

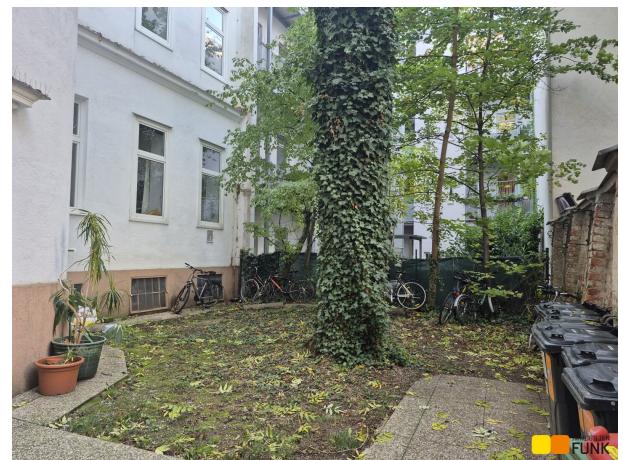
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



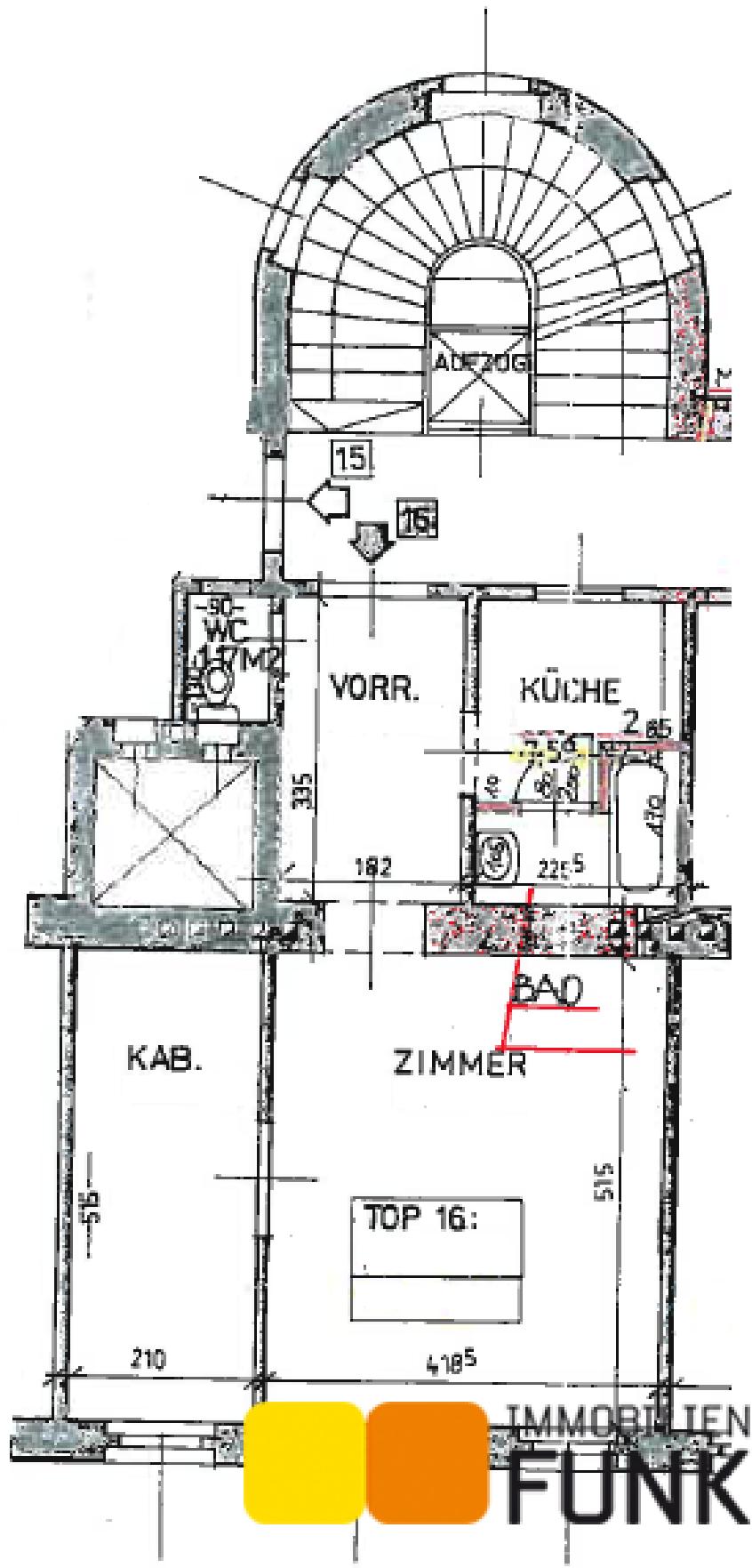






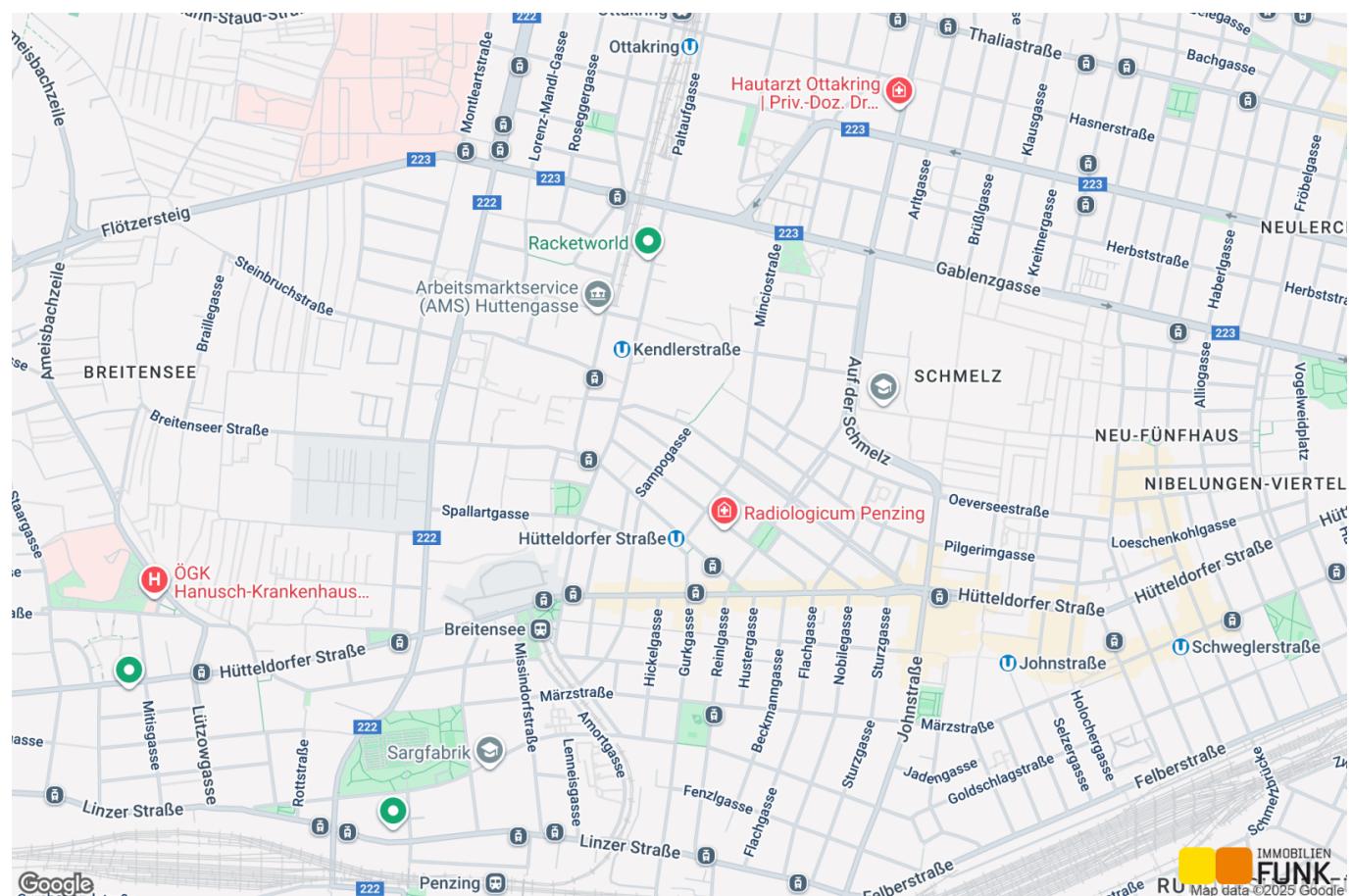


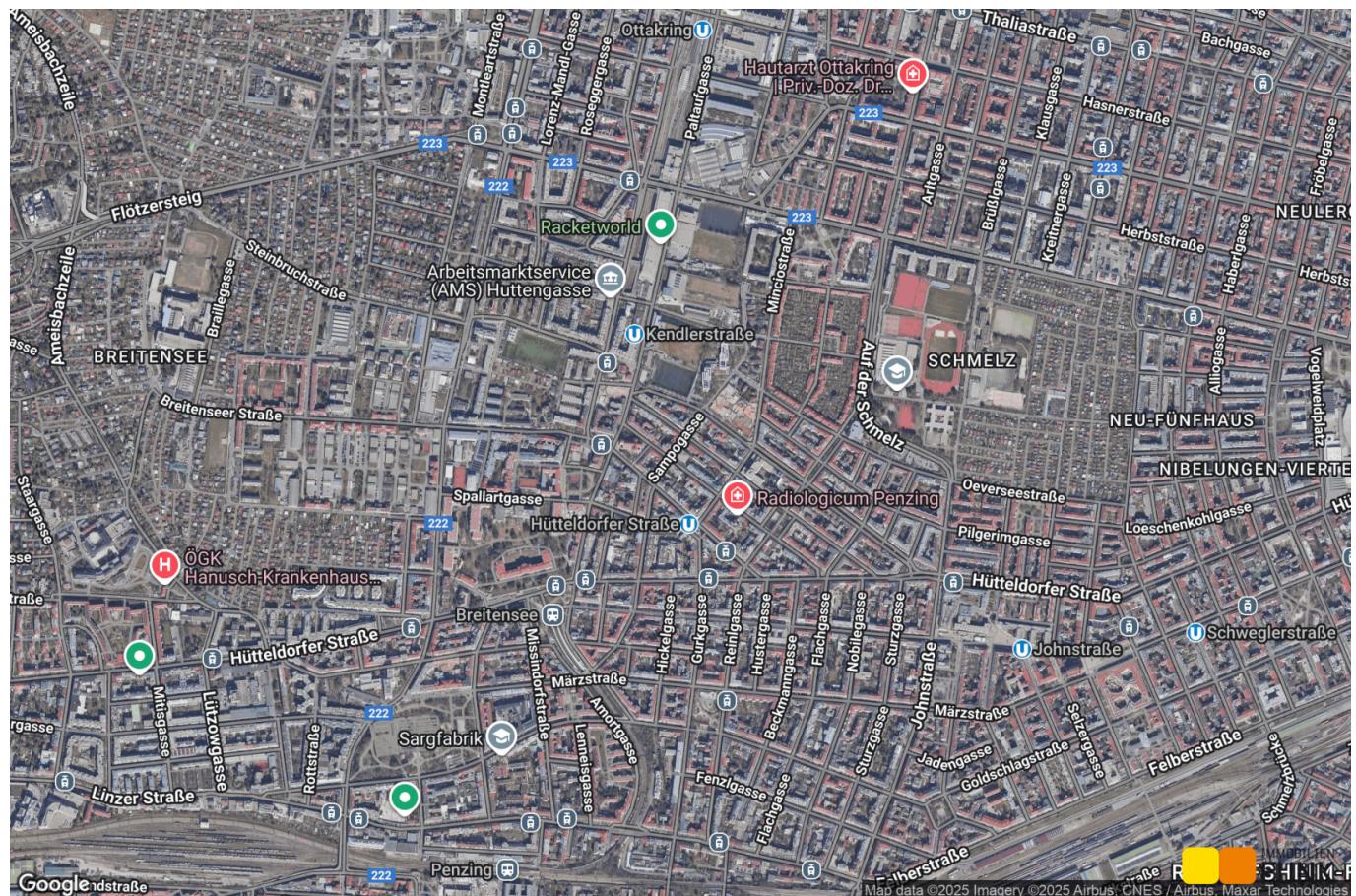




Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Die Liegenschaft befindet sich im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Sampogasse, zwischen Hüttdorfer Straße und Kendlerstraße. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: die Haltestellen der Straßenbahnlinie 49 und 10 sowie die der Autobuslinien 10A, 12A und 63A liegen in Gehweite. Die U-Bahn-Station Kendlerstraße (Linie U3) ist in etwa drei Minuten zu Fuß erreicht. Die Fahrzeit in die Wiener Innenstadt beträgt rund 12 Minuten.

### Objekt und Ausstattung

Die rund 47 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1900. Das Gebäude präsentiert sich technisch in gutem Zustand. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet dadurch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Sie ist straßenseitig zur Sampogasse ausgerichtet und verfügt über einen Vorräum, zwei helle Räume, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Therme. Das WC ist separat begehbar. Im Wohnbereich wurde Parkettboden verlegt, in der Küche und den Nassräumen befinden sich Fliesen.

### Raumaufteilung

Vom Vorzimmer aus gelangt man zur separaten Toilette, der Küche mit angrenzendem Badezimmer und dem Wohnzimmer. Das Kabinett ist über das Wohnzimmer erreichbar.

### Resümee

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, ein klassisches Wiener Altbaujuwel nach eigenen Vorstellung zu gestalten - in attraktiver Lage mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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.

### **Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk. *success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN