

**ALTBAUWOHNUNG MIT VIEL POTENZIAL!
Sanierungsbedürftige 4 Zimmer in U-Bahn-Nähe!**



Objektnummer: 5829/1026

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	D 122,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	153,47 €
USt.:	16,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dejan Stanisavljevic

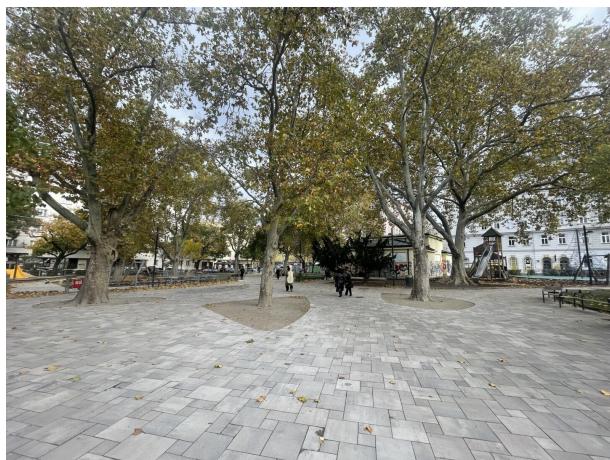
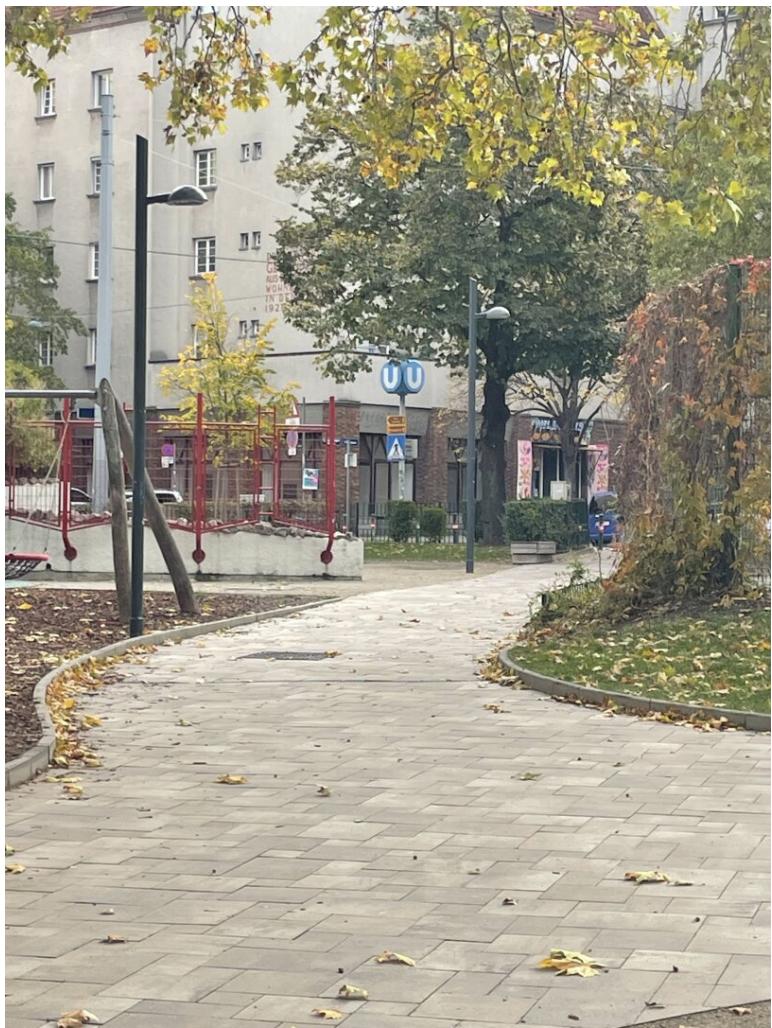
IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +436503110002

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





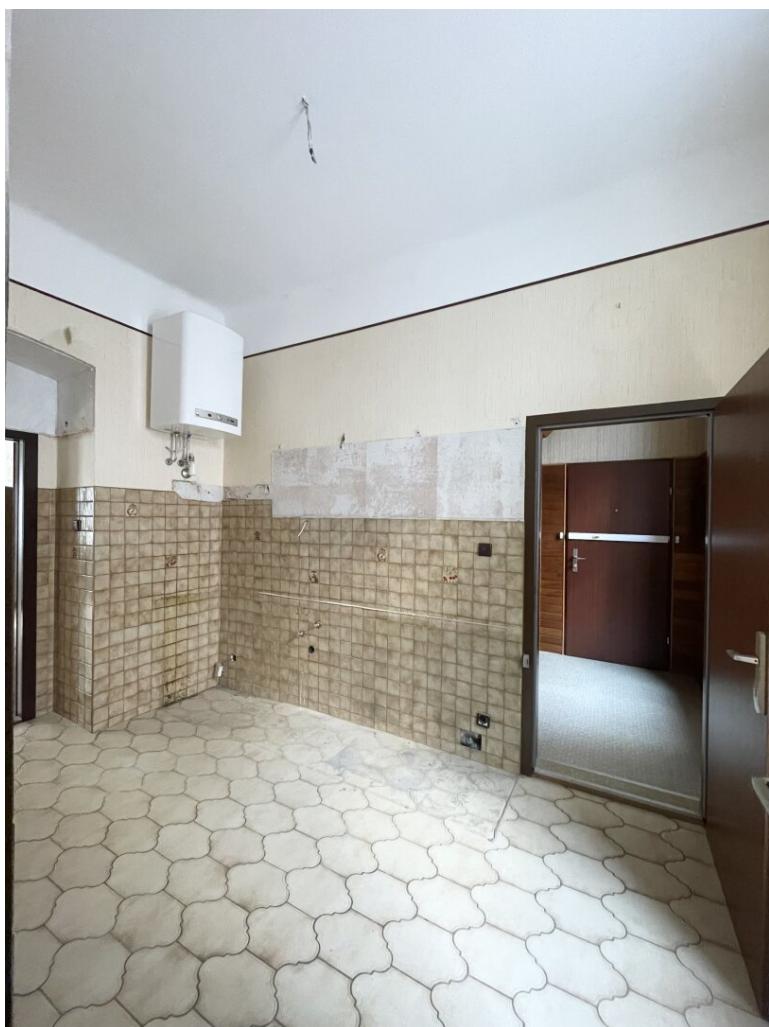




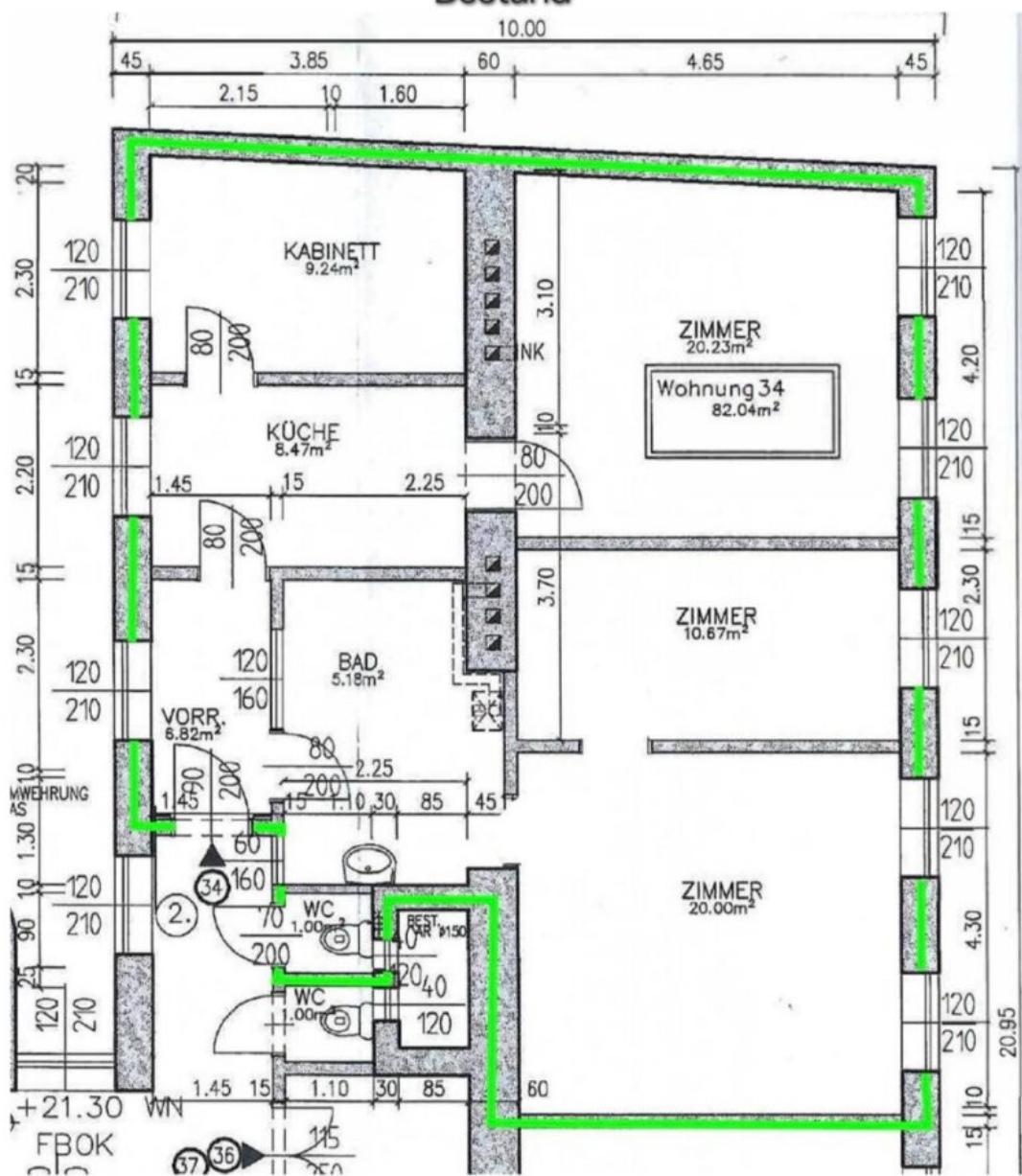






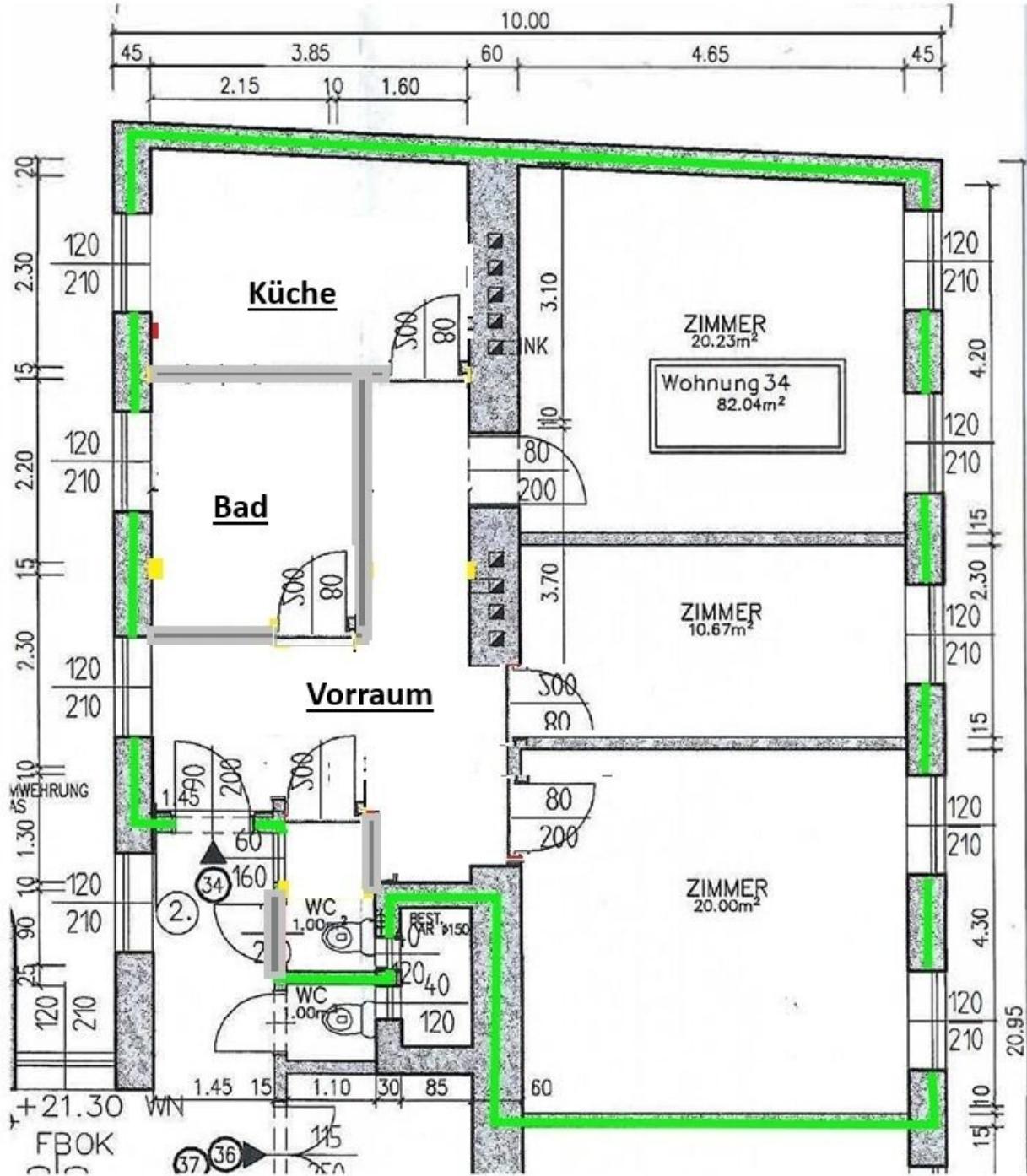


PLAN WOHNUNG (4. Obergeschoß, nicht maßstabsgerecht) Bestand

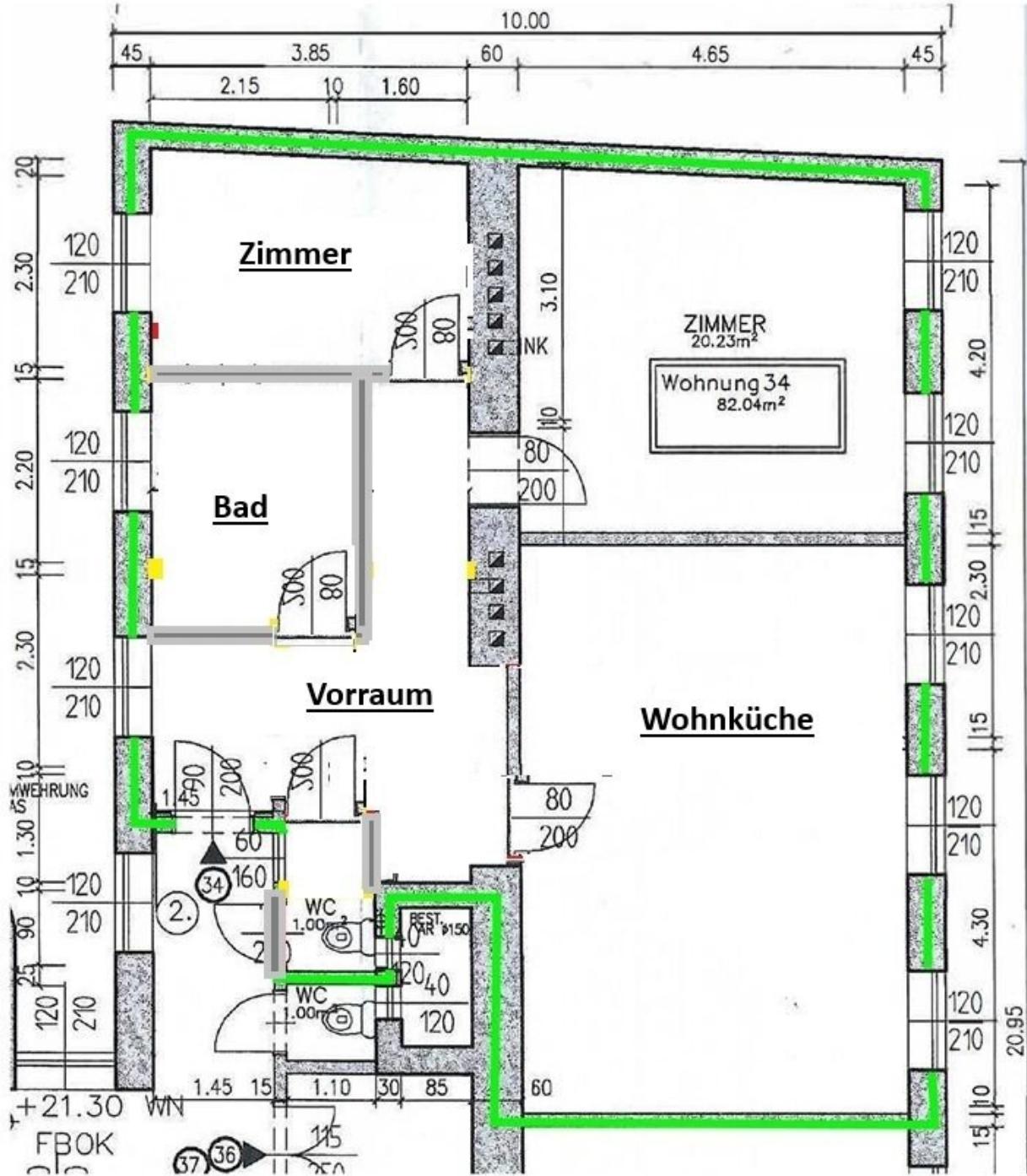


PLAN WOHNUNG (4. Obergeschoß, nicht maßstabsgetreu)

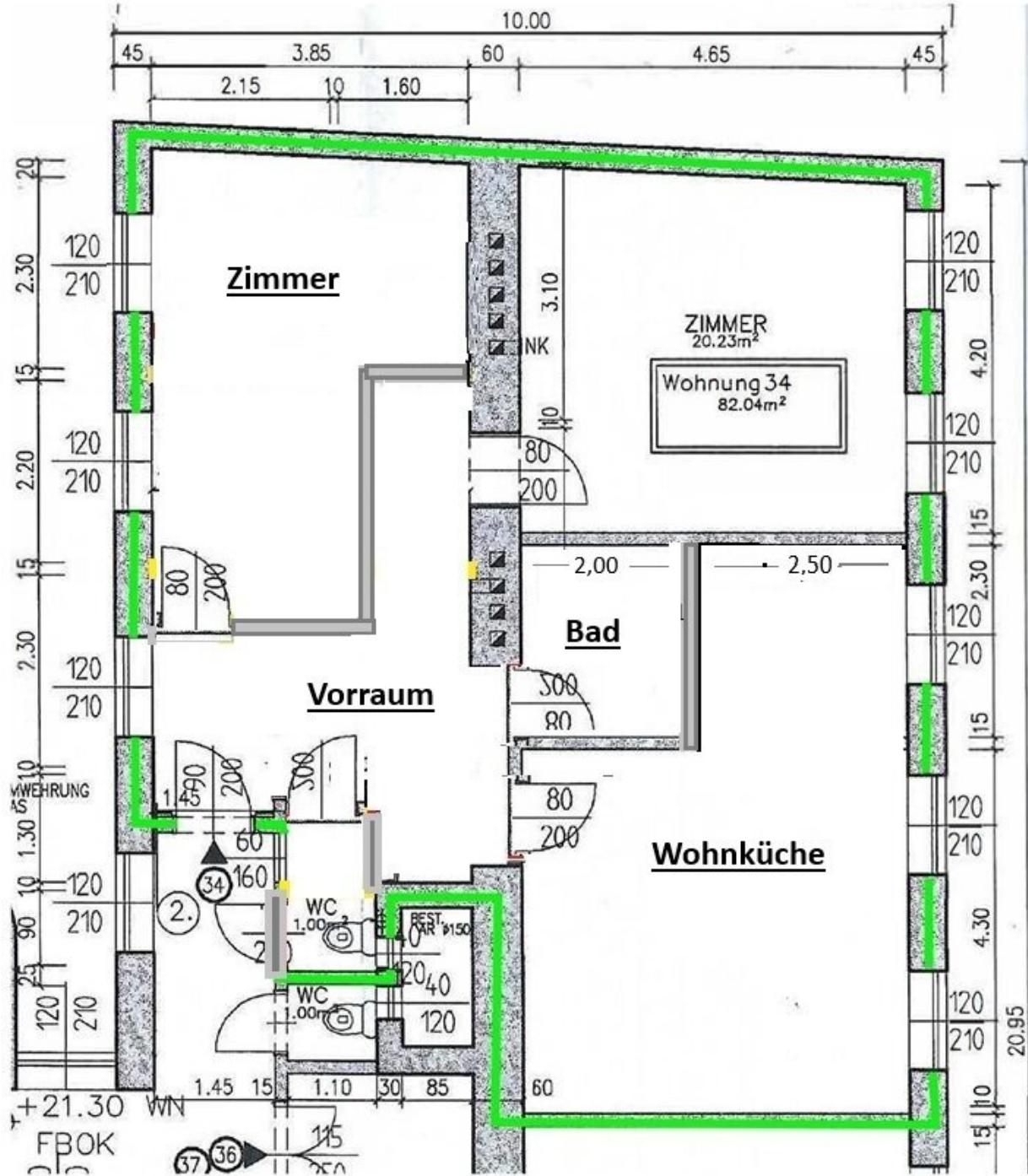
UMBAU ENTWURF 1



PLAN WOHNUNG (4. Obergeschoß, nicht maßstabsgetreu) UMBAU ENTWURF 2



PLAN WOHNUNG (4. Obergeschoß, nicht maßstabsgetreu)
UMBAU ENTWURF 3



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 4. Liftstock eines ca. 1902 errichteten Eckzinshauses. Das Haus hat insgesamt 5 Etagen plus Dachausbau. Es sind derzeit keine behördlichen Aufträge (Bauaufträge, Gerichtsverfahren, etc.) offen.

Die sanierungsbedürftige Wohnung ist straßenseitig und hofseitig (in den Innenhof) orientiert. Sie liegt im 4. Obergeschoß mit Lift und ist dadurch sehr hell und freundlich.

Raumaufteilung: Die ca. 79,93 m² (laut Vermessung durch die MA 40) bzw. 82,04 m² (laut Bestandsplan aus 1997) große Wohnung wird unmöbliert verkauft, hat eine Raumhöhe von 3,25m und teilt sich in Vorräum, Küche, 3 Zimmer, 1 Kabinett, Bad (mit Kleinbadewanne) und Gang WC (mit Fenster).

Nach Umbau und Sanierung kann eine hervorragende 3 Zimmerwohnung entstehen, unverbindliche Umbauvorschläge finden Sie im Exposé.

Die Beheizung erfolgt derzeit mit Holz-Einzelofen und für das Warmwasser gibt es zwei Elektroboiler von Austria Email bzw. EHT (im Bad und in der Küche). Kunststofffenster mit Innenjalouslyen sind bereits vorhanden.

Energiekennzahl: HWB 122,2 D, fGEE 2,25 D

Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: Euro 268,50

Kaufpreis: Euro 349.000,00 Lasten- und Bestandsfrei

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich jederzeit unter der **Mobilnummer +43 650 3110002**.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Auf die gesetzliche Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Mwst. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap