

**#SQ - ERSTBEZUG: 5-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT
BALKON IN TOPLAGE!**



Objektnummer: 20951

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1080 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 146,38 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 4 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Kaufpreis: | 2.128.500,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

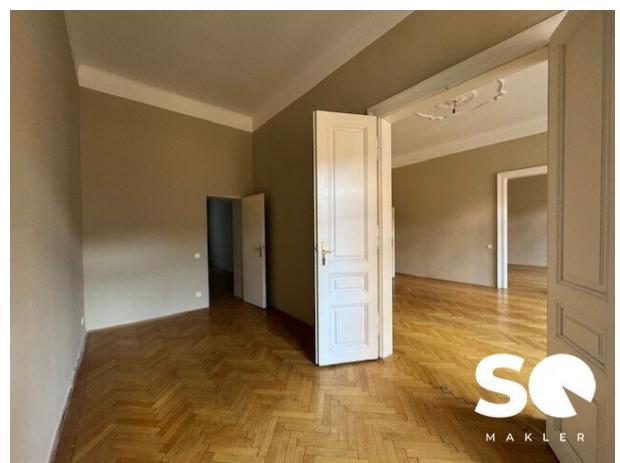
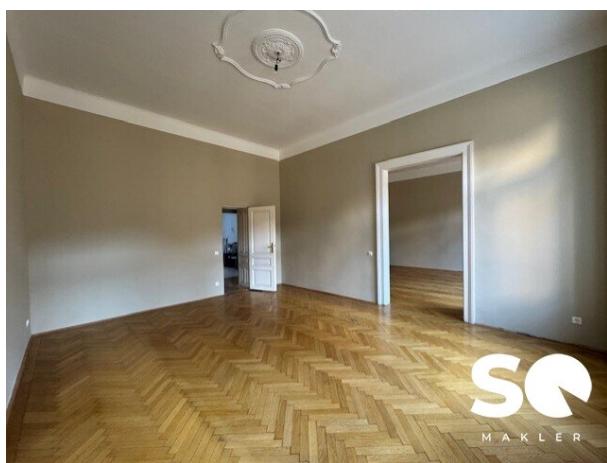
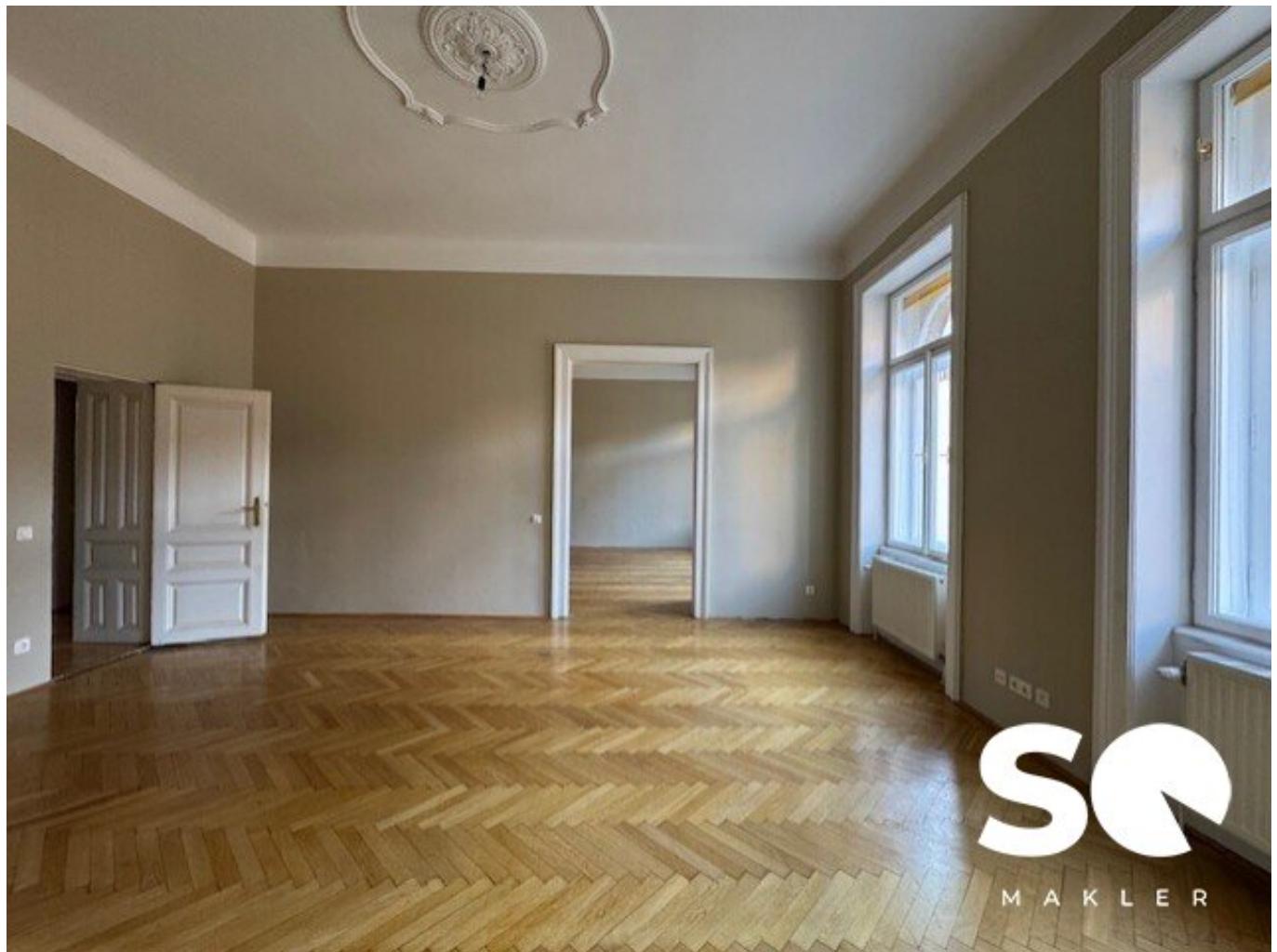
Ihr Ansprechpartner



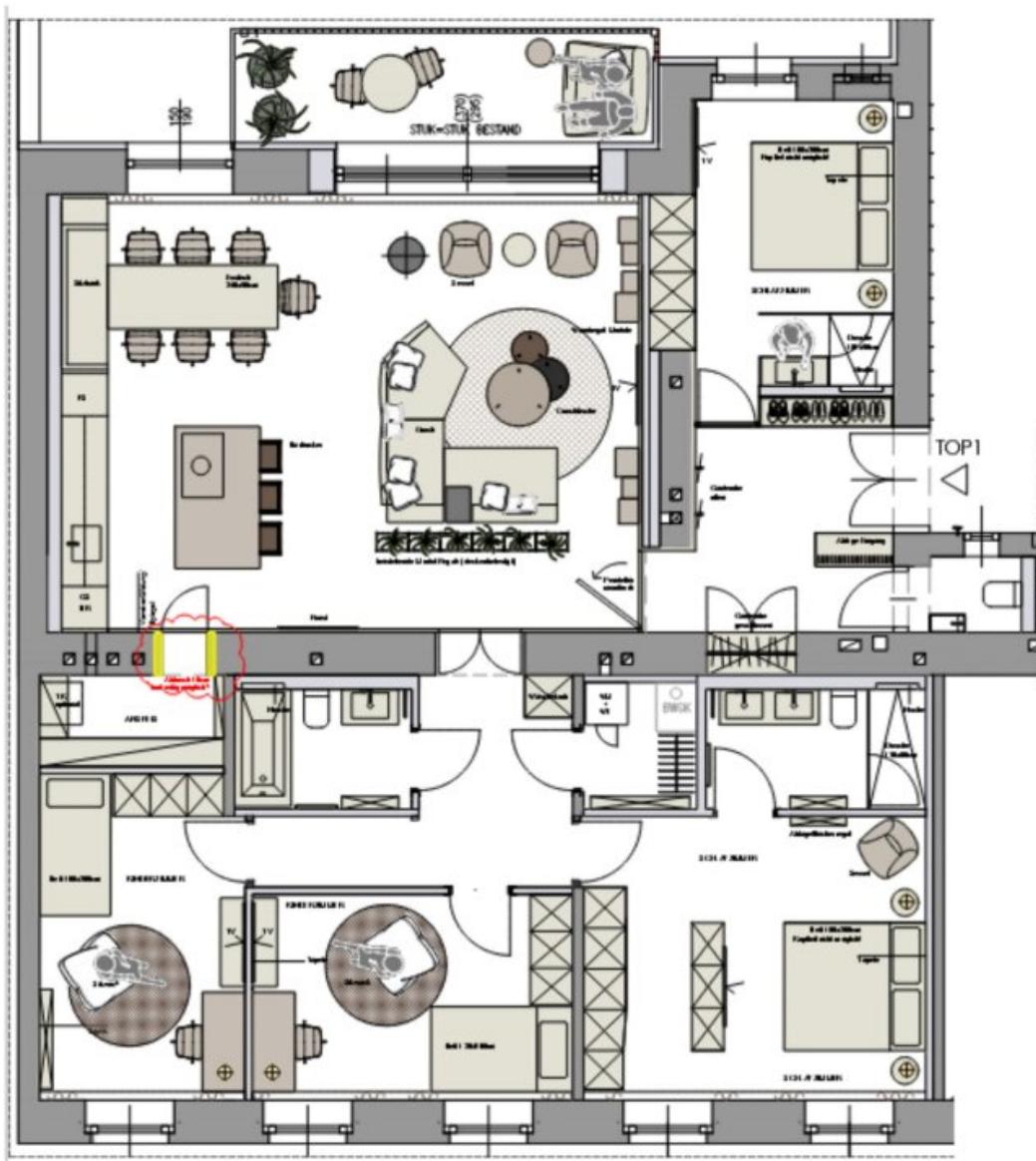
Mona Taghavi

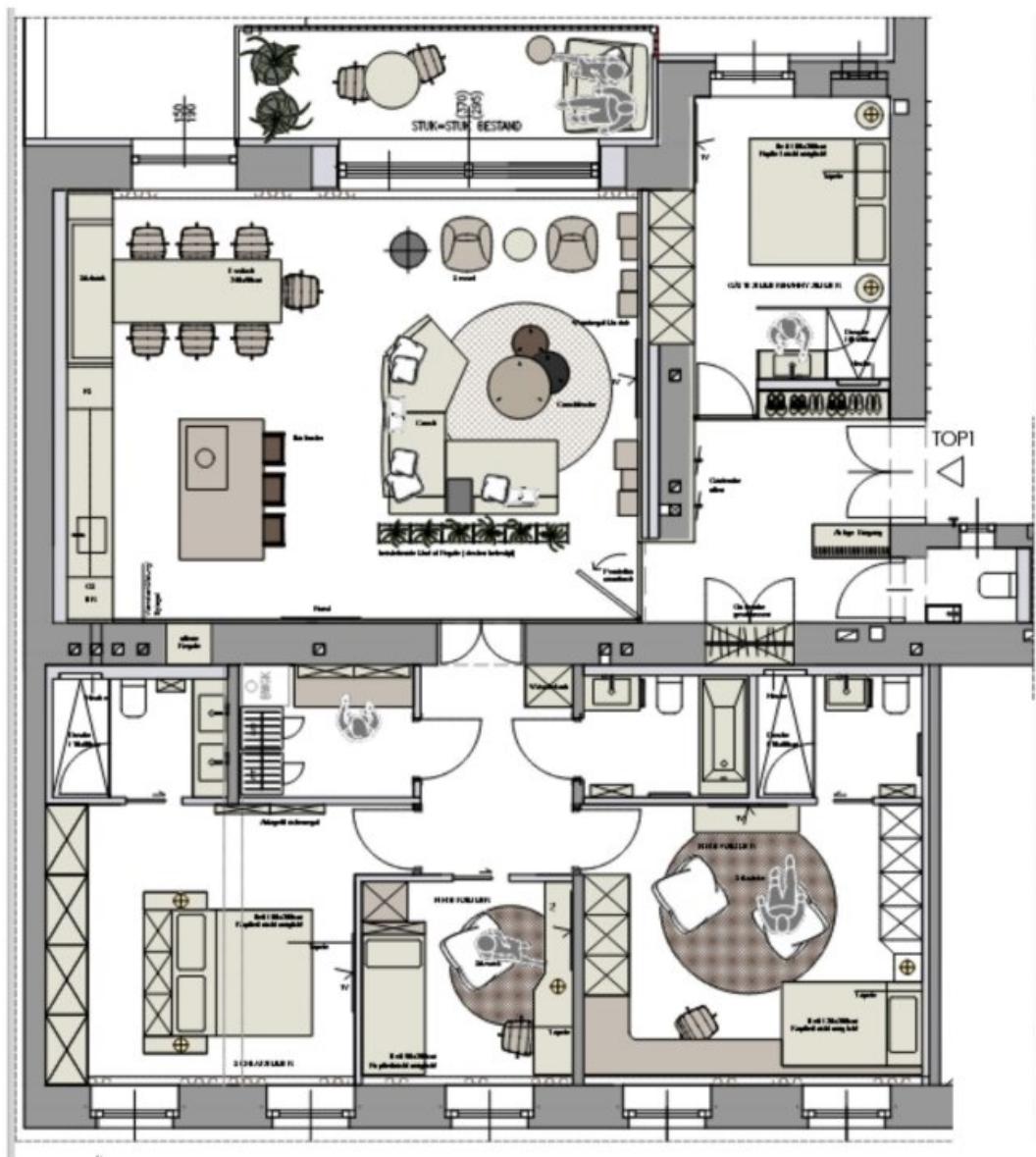
STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

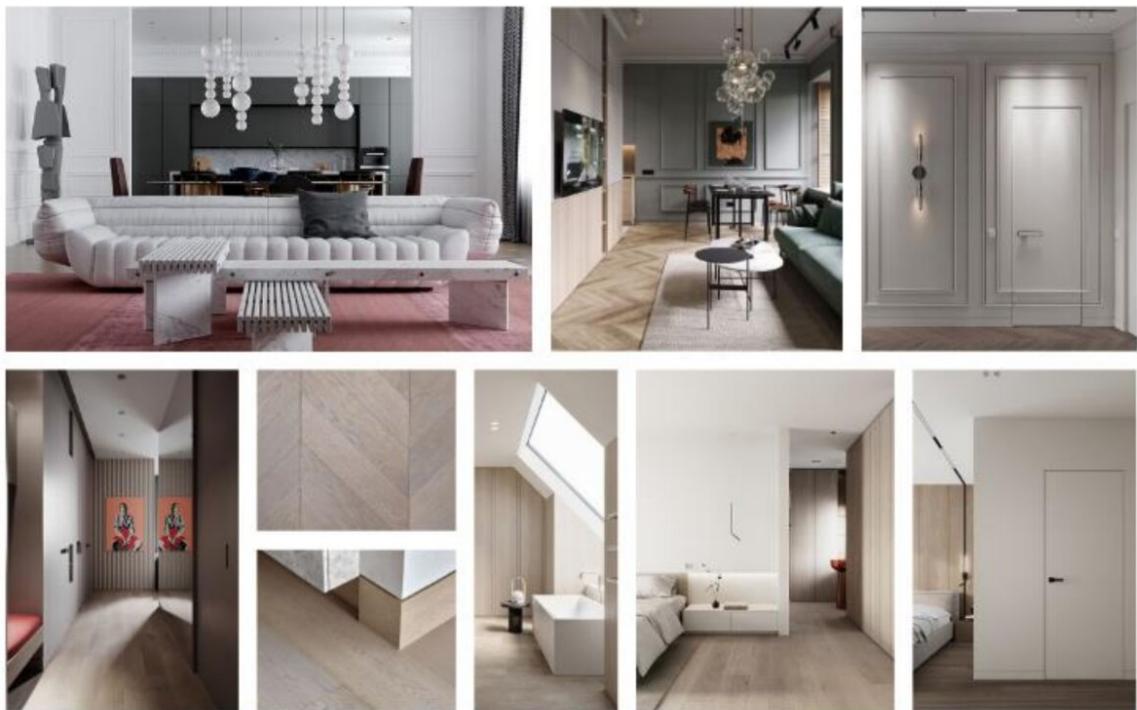
T +43650 2311113
H +43650 2311113

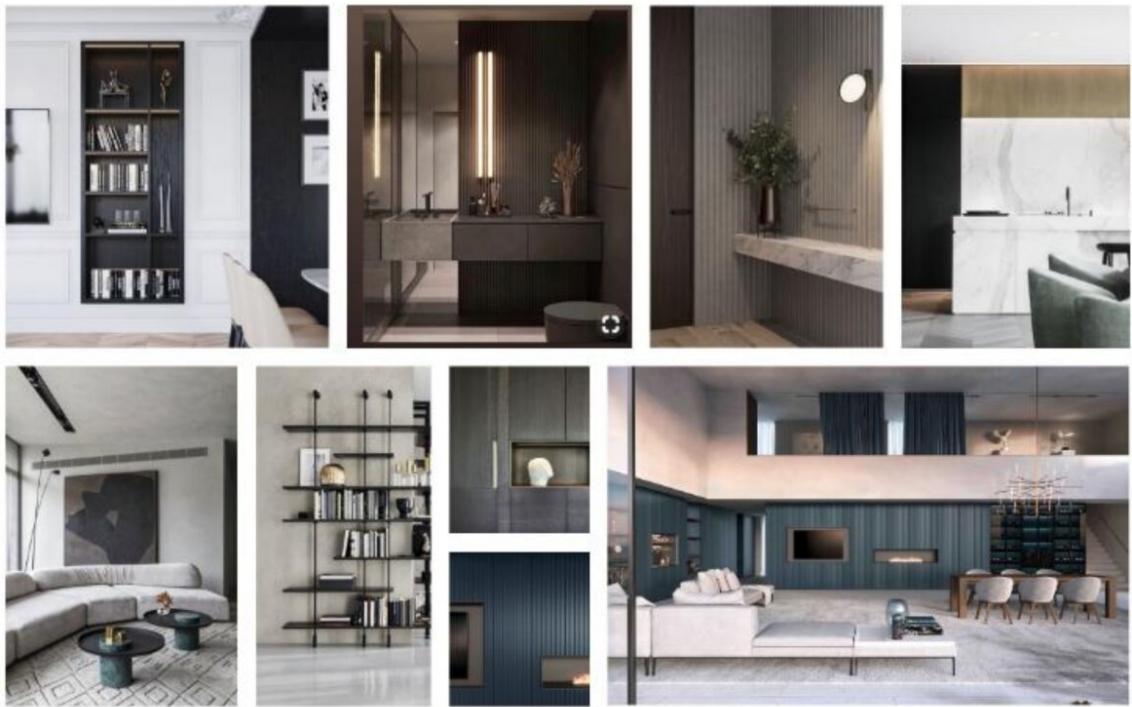


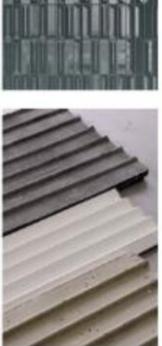


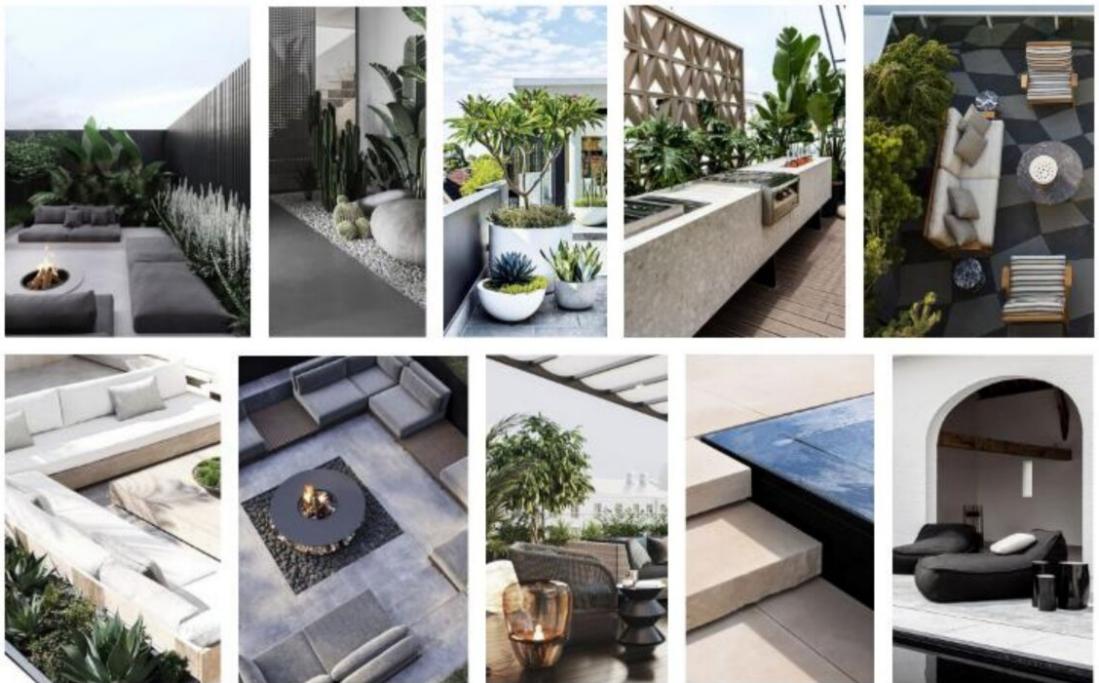














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine generalsanierte 5-Zimmer-Wohnung, ca. 146,38m² mit Balkon, ca. 11,30m².

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß in einem schönen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade.

Das Gebäude wird demnächst umfassend saniert.

Folgende Arbeiten an den Allgemeinteilen werden durchgeführt und sind im Kaufpreis enthalten:

- Sanierung der Straßen – und Hoffassade
- Einbau eines Personenaufzugs
- Sanierung des Stiegenhauses
- Sanierung des Haustores und Hoftores
- Sanierung/Begrünung Hof (Großteil ist nicht Allgemeinfläche)
- Sanierung der Bleche
- Sanierung der hofseitigen Fenster bzw. Herstellung der Balkontüren
- Sanierung des Kellers (nur zum Teil Allgemeinfläche)
- Sanierung des Stiegenhauses und Eingangsbereiches
- Erneuerung des Daches (im Zuge des DG Ausbaus)

- Erneuerung der Steigleitungsinfrastruktur, (Elektro, Wasser, Abwasser)
- Herstellen einer Luftwärmepumpe zur Versorgung des gesamten Gebäudes (in der Variante 1. Zuleitung bis vor die Wohnungen – gilt auch für Wasser und Elektro neu)
- Herstellen neuer Balkone gem. Baubewilligung

Die Bauarbeiten werden bis ca. Ende 2026 abgeschlossen sein.

Eckdaten im Überblick:

Gewichtete WNFL: ca. 152,03m²

Wohnfläche: ca. 146,38m²

Balkon: ca. 11,30m²

Zimmer: 5

Küche: Anschlüsse

Bad: 4

WC: 3

Abstellraum: 1

Lift: ja

**Video Link zur
Wohnung:** <https://storage.justimmo.at/video/1080p/6zp8nv0Rozwolb3sz4iz92.mp4>

Raumaufteilung:

Vorraum

Großzügiges Wohnzimmer, ca. 51m² mit Wohnküche

Balkon

3 Schlafzimmer mit en-suite Bad (Badewanne/ Dusche, Doppelwaschbecken und WC)

1 weiteres Schlafzimmer sowie

1 weiteres Bad mit Dusche/ WC

Abstellraum

Ausstattung:

Vollholzparkettböden

Fussbodenheizung

Klimaanlage

Flügeltüren

Luftwärmepumpe

Kosten:

Kaufpreis: € 2.128.500,--

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnung auch im derzeitigen Zustand zu erwerben.

Weitere Wohnungen stehen im Haus zum Verkauf! Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap