

**#SQ - NÄHE U2 RATHAUS! GENERALSANIERTE  
5-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON**



**Objektnummer: 20949**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	164,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	2.382.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mona Taghavi**

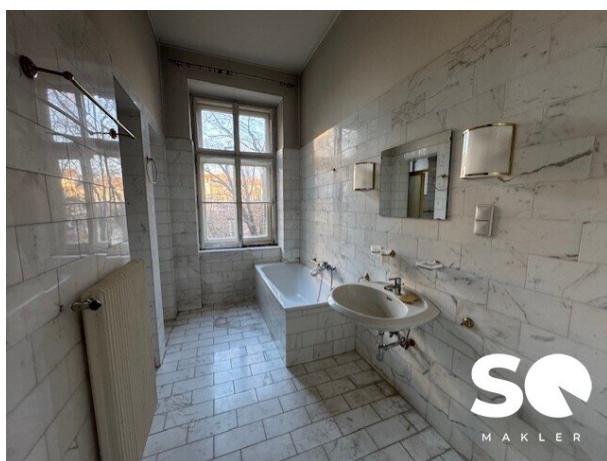
STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

T +43650 2311113  
H +43650 2311113

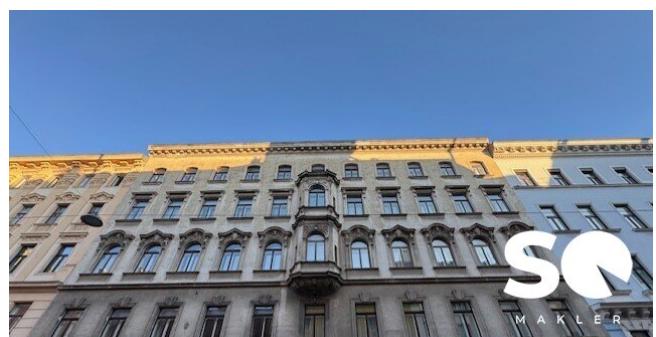




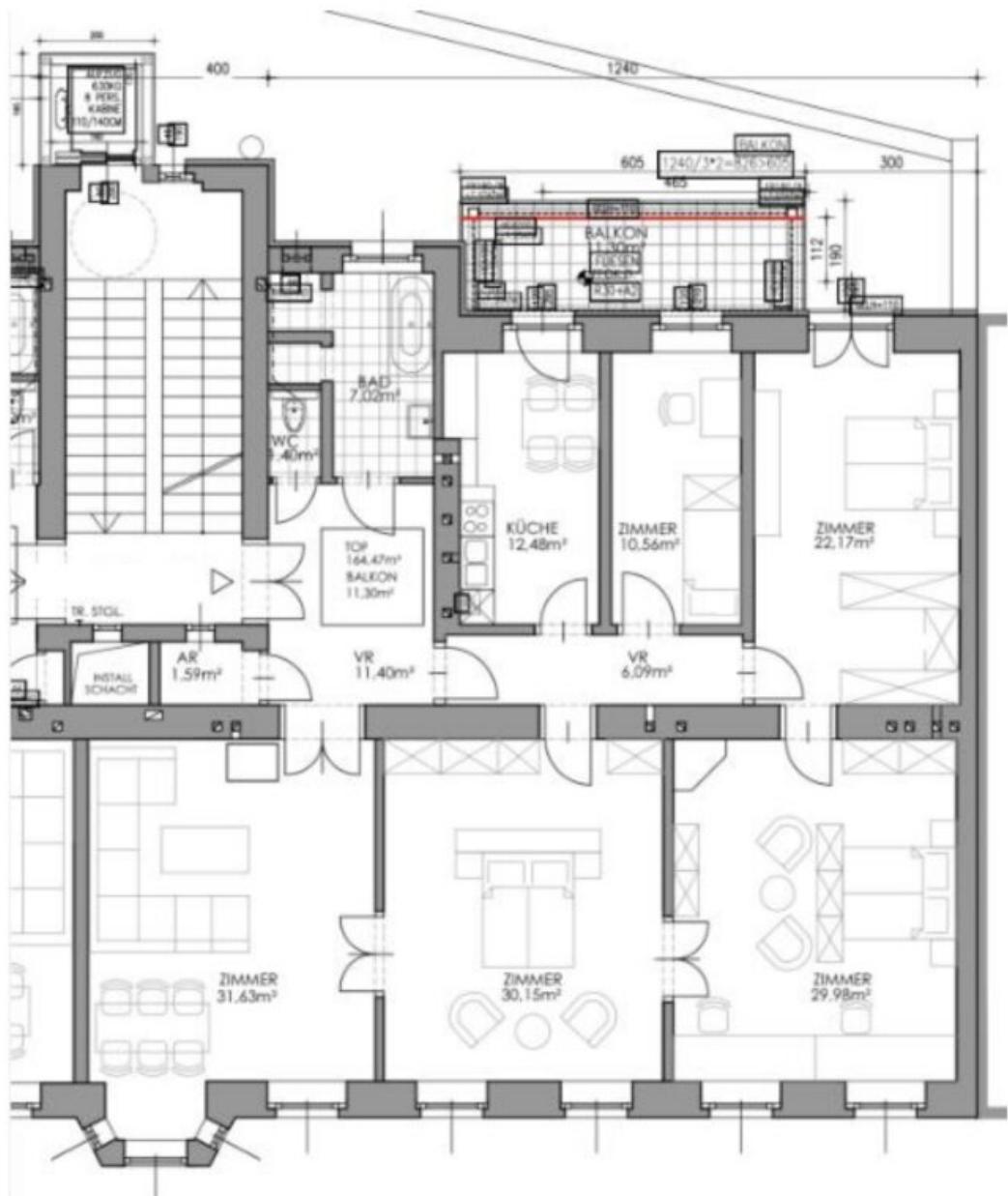
**SO**  
MAKLER

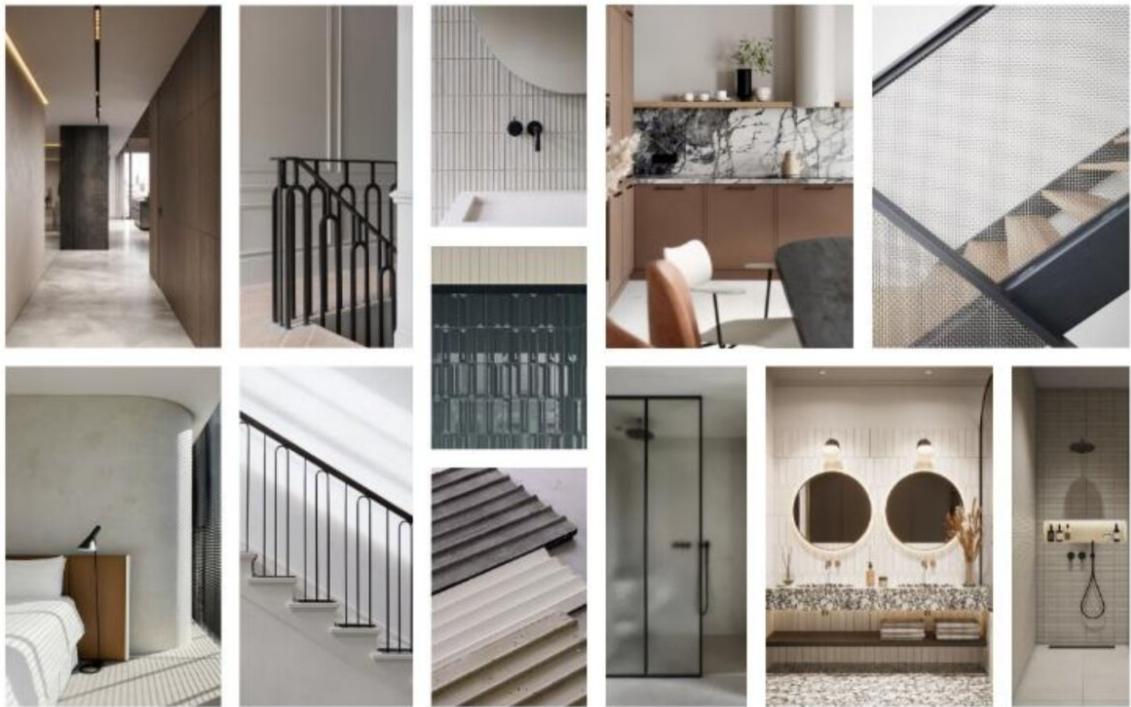


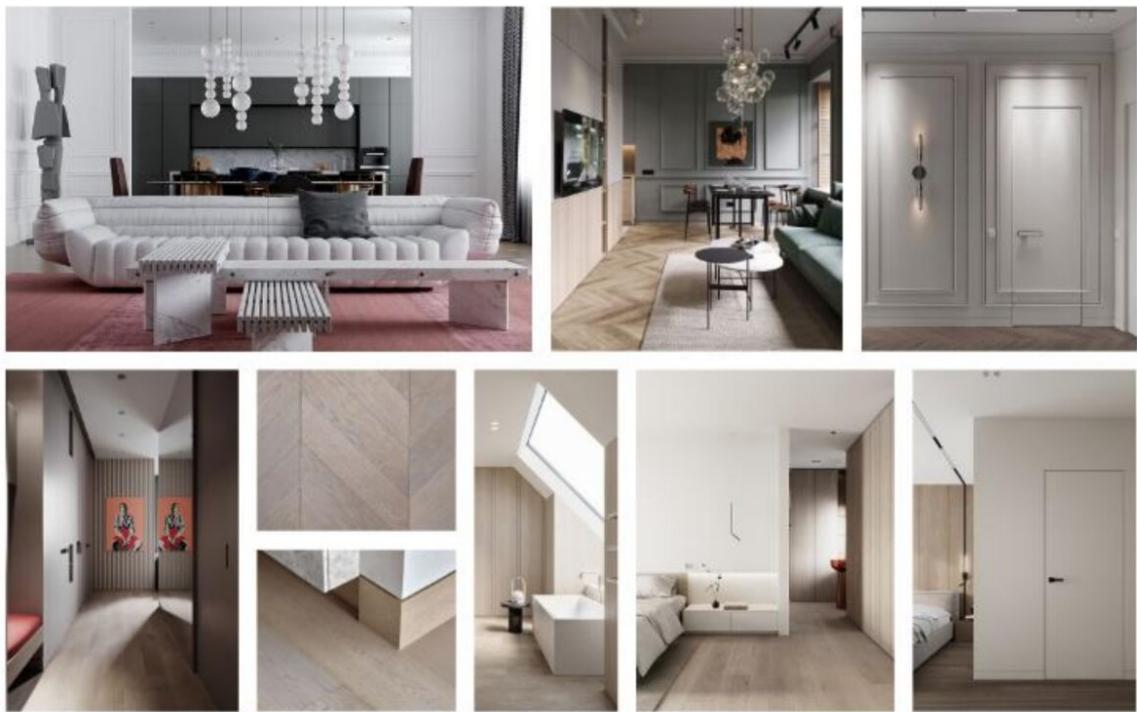
**SO**  
MAKLER

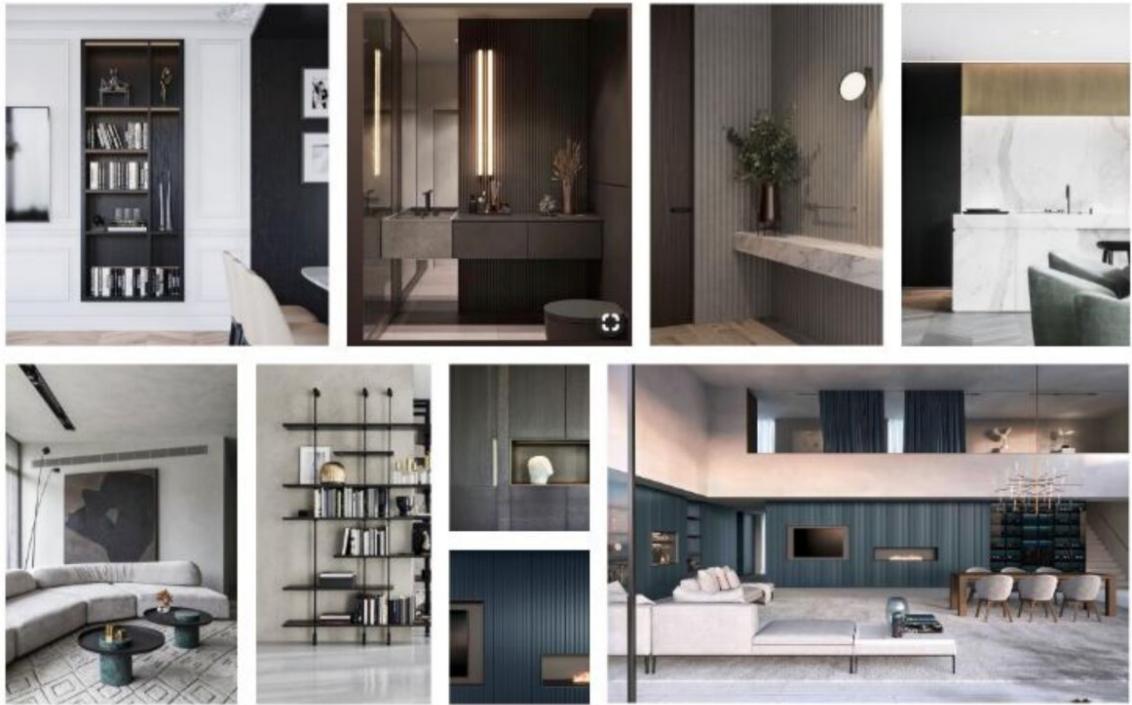


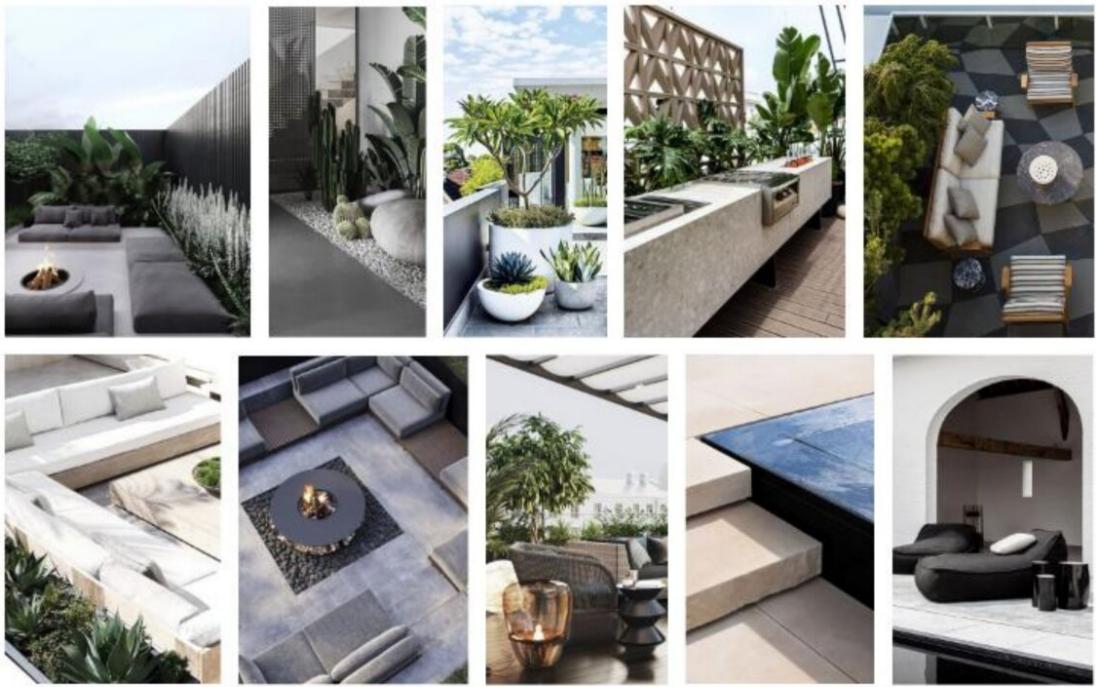
**SO**  
MAKLER











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine generalsanierte 5-Zimmer-Wohnung, ca. 164,47m<sup>2</sup> mit Balkon, ca. 11,30m<sup>2</sup>.

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. 170,12m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 164,47m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 11,30m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Küche: Anschlüsse

Bad: 4

WC: 3

Abstellraum: 1

Lift: 1

#### **Video Link zur Wohnung:**

[https://service.justimmo.at/media\\_api/private/orig/7f0euRbSTxBecOXt1KsW0Q.mov/IMG\\_5251.mov](https://service.justimmo.at/media_api/private/orig/7f0euRbSTxBecOXt1KsW0Q.mov/IMG_5251.mov)

#### **Raumaufteilung:**

Vorraum

Abstellraum

Wohnzimmer mit Wohnküche

Balkon

Gäste WC

Masterbedroom mit en-suite Bad (Badewanne, Dusche, sep. WC)

2 Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche)

1 weiteres Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche WC)

**Ausstattung:**

Vollholzparkettböden

Fussbodenheizung

Klimaanlage

Flügeltüren

Luftwärmepumpe

**Kosten:**

Kaufpreis: € 2.382.000,--

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