

**Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien –
Perfekt für Pärchen oder AnlegerInnen**



Objektnummer: 183663454

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,30 m²
Nutzfläche:	52,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	107,45 €
USt.:	13,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

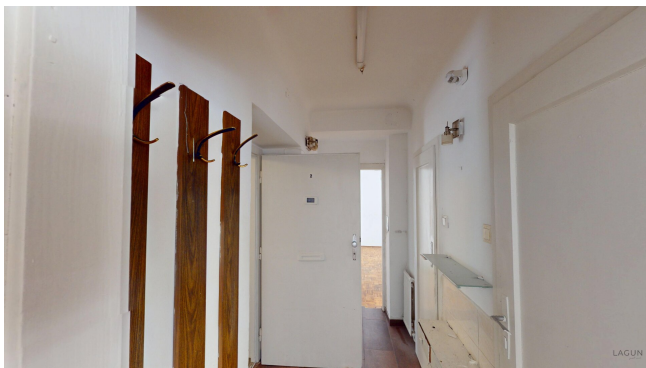


Ing. Kamil Lagun, M.Sc.

Lagun Realitäten GmbH
Schlossgasse 10-12



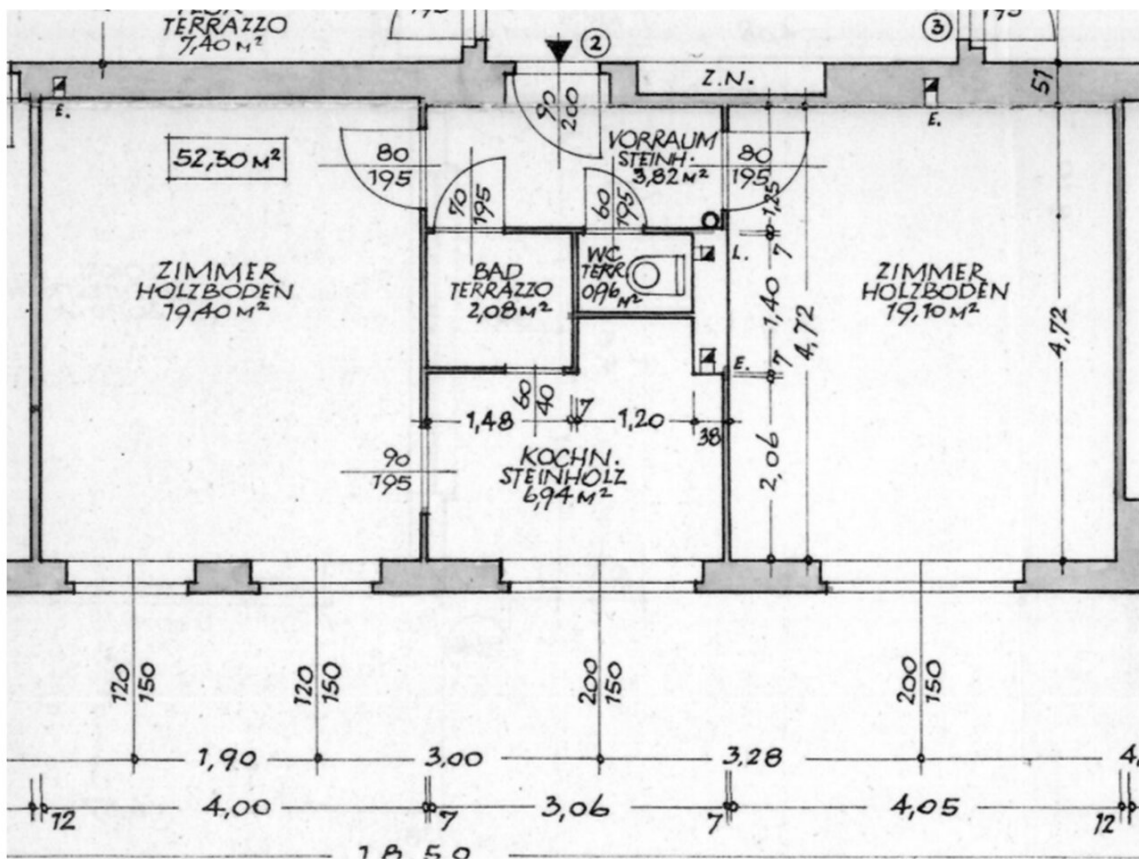








LAGUN



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine kompakte, **sanierungsbedürftige Wohnung mit rund 52 m² Wohnfläche** im Erdgeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1964. Die Einheit überzeugt durch **eine klassische 2-Zimmer-Aufteilung** und eignet sich sowohl für EigennutzerInnen als auch für AnlegerInnen mit Weitblick.

Besonderheiten:

- Sehr gut geschnittener Grundriss
- Wohnzimmer und Schlafzimmer separat begehbar
- Separates WC, Badezimmer mit Badewanne
- Estrich- und Parkettböden
- Ruhige Lage in Wohnstraße
- Praktisches Kellerabteil
- angemessene Zinsbildung gegeben

Renovierungsbedarf:

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – ideal für KäuferInnen, die sich gestalterisch entfalten möchten.

Heizkörper sind installiert, Therme muss eingebaut werden. Alle Anschlüsse hierfür sind vorhanden.

Das Badezimmer muss neu gemacht werden.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 52,3 m²
- Zimmer: 2
- Kellerabteil: ca. 3 m²
- Etage: Erdgeschoss

- Baujahr: ca. 1964
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Heizwärmebedarf: 110 kWh/m²a (Klasse D)
- fGEE: 2,77 (Klasse E)

Kaufpreis: € 155.000,–

Betriebskosten gesamt: ca. € 258,31/ Monat (inkl. Rücklage und USt)

Anwendung: angemessener Mietzins gemäß MRG.

das für gegenständliche Wohnung gewährte Zusatzdarlehen der Stadt Wien zur

Förderung nach dem Bundes Wohn- und Siedlungsfonds wurde im August 1977

vorzeitig begünstigt zurückbezahlt.

Die Wohnung ist **sofort verfügbar** und bietet ein interessantes Preis-Leistungs-Verhältnis in einem aufstrebenden Wohnviertel Wiens.

Highlights

- Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in gutem Grundriss
- Ideale Lage im 14. Bezirk (Nähe U3 Hütteldorfer Straße)
- Rasche Anbindung an Öffis und Zentrum
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Badezimmer mit Wanne und separates WC
- Eigener Kellerraum
- Top-Infrastruktur in Gehweite

- Für EigennutzerInnen oder AnlegerInnen mit Entwicklungspotenzial

Kamil Lagun, M.Sc.

Immobilientreuhänder

Lagun Realitäten GmbH

Theresiengasse 47 / Hofgebäude

1180 Wien

? +43 699 183 570 87

? anfrage@lagun-real.at

? www.lagun-real.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap