

SANIERUNGSBEDÜRFIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT VIEL POTENZIAL NÄHE STADTHALLE



Objektnummer: 7320/475

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 152,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	180.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.892,96 €
Betriebskosten:	148,41 €
USt.:	14,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

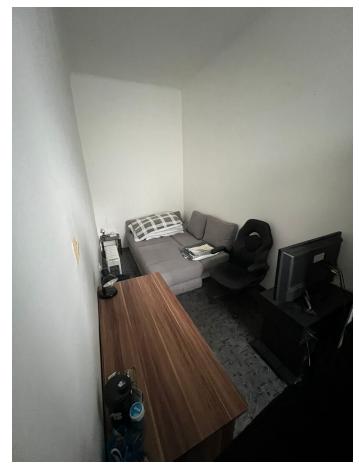
VISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien

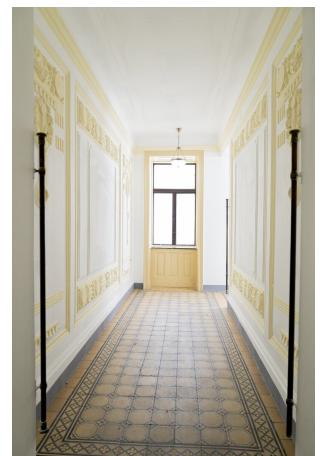
T +43 69919473730
H +43 69919473730

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur

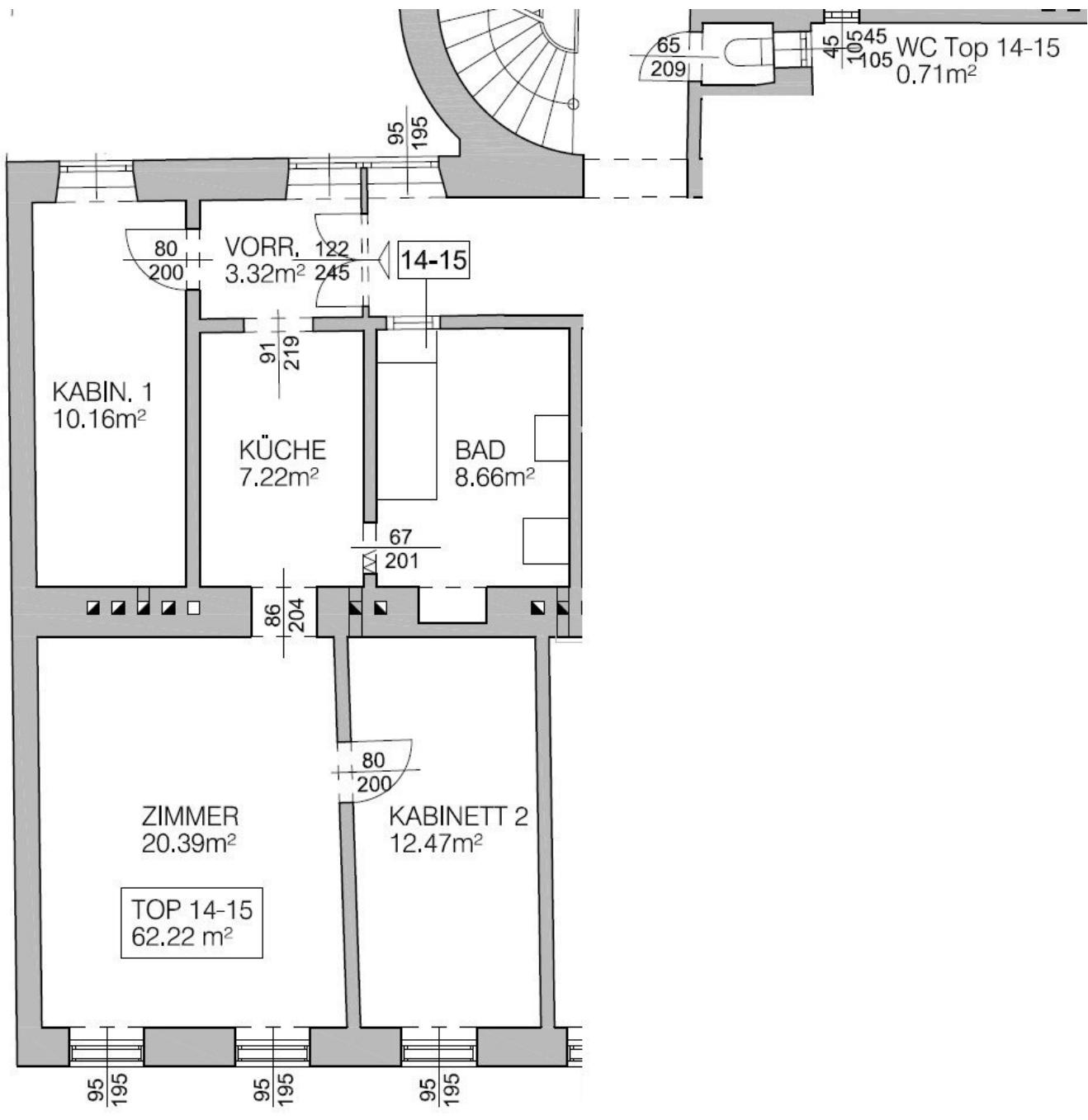












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung im 2.OG eines gepflegten Wohnhauses mit einer Wohnfläche von ca. 63 m², die sowohl hofseitig als auch straßenseitig ausgerichtet ist. Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Altbau und bietet eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die flexible Raumaufteilung eignet sich das Objekt hervorragend für Eigennutzer, die ihren Wohnraum verwirklichen möchten, ebenso wie für Anleger mit Blick auf eine wertsteigernde Sanierung.

Besonders hervorzuheben ist das **exklusive Gang-WC**, das der Wohnung zugeordnet ist. Im Zuge einer Sanierung kann dieses problemlos zukünftig als praktischer Abstellraum genutzt werden.

Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Errichtung eines Balkons mit rund 5 m². Eine behördliche Bewilligung liegt derzeit noch nicht vor, jedoch wurde laut Wohnungseigentumsvertrag bereits das Einverständnis sämtlicher Miteigentümer erteilt – ein wichtiger Vorteil, der die Realisierung eines Balkons erheblich erleichtert. Dieses Ausbaupotenzial bietet zusätzliches Wertsteigerungspotenzial und macht das Objekt langfristig noch attraktiver.

Derzeit ist eine Elektroheizung in Verwendung, zusätzlich ist ein Gasanschluss in der Wohnung vorhanden.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 63 m²

Zimmer: 3

WC: ja

Bad: 1

Beschreibung:

- Vorraum
- separate Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne (WM Anschluss vorhanden)

- lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer
- 2 Kabinett

Ausstattung:

- Parkettböden
- Gegensprechanlage

Kosten:

KP: EUR 180.000 ,--

Monatliche Vorschreibung gesamt: EUR 229,37 inkl. 10% USt.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter 069919473730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap