

**CHARMANTE 1-ZIMMERWOHNUNG MIT 3,8m RAUMHÖHE  
(Renovierungsarbeiten notwendig - 2 ZIMMER durch  
Umbau möglich)**



**Objektnummer: 4658**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 94,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #ffd700; color: black; padding: 2px 5px;">D</span> 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	148.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4  
1190 Wien

T +43 1 470 39 55  
H +43 660 651 38 29  
F +43 1 470 39 55 89

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





oliver pfeiler



oliver pfeiler

# Objektbeschreibung

## Highlights:

Gute Verkehrsgünstige Lage,

Barrierefrei

3,8m Raumhöhe

Hohe Kastenfenster mit gutem Lichteinfall

Kellerabteil

Zum Verkauf gelangt eine kompakte, aber gut geschnittene 45m<sup>2</sup> Garconniere im Erdgeschoss mit Blick in den grünen Innenhof. Die Wohnung braucht am Anfang eine wenig Zuwendung, bei der Gelegenheit, kann man aber auch ein zweites Zimmer gestalten. Die Wohnung wirkt gemütlich- die derzeitig vorhandenen Einrichtung im Hauptzimmer wird noch entfernt.. Dieser einladende Raum ist der perfekte Rückzugsort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen oder kreative Ideen zu entwickeln. Ein Kamin sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit und Wärme in den kalten Monaten.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig. Sie wird aus einer Verlasdenschaft verkauft.

## Raumaufteilung dzt.:

Vorraum, WC, Dusche, Abstellraum, Küche, 1 Zimmer

## Kosten:

148.000 EUR Kaufpreis Wohnung

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG  
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap