

**Großzügige 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit
Lift - Nähe U3/U4 Landstraße**



Objektnummer: 2965

Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	231,30 €
USt.:	23,13 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

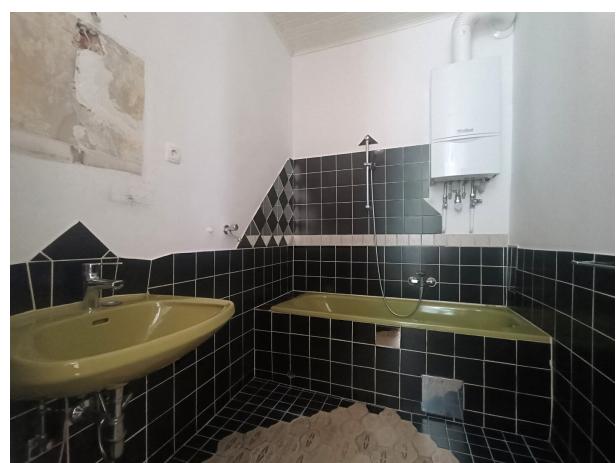
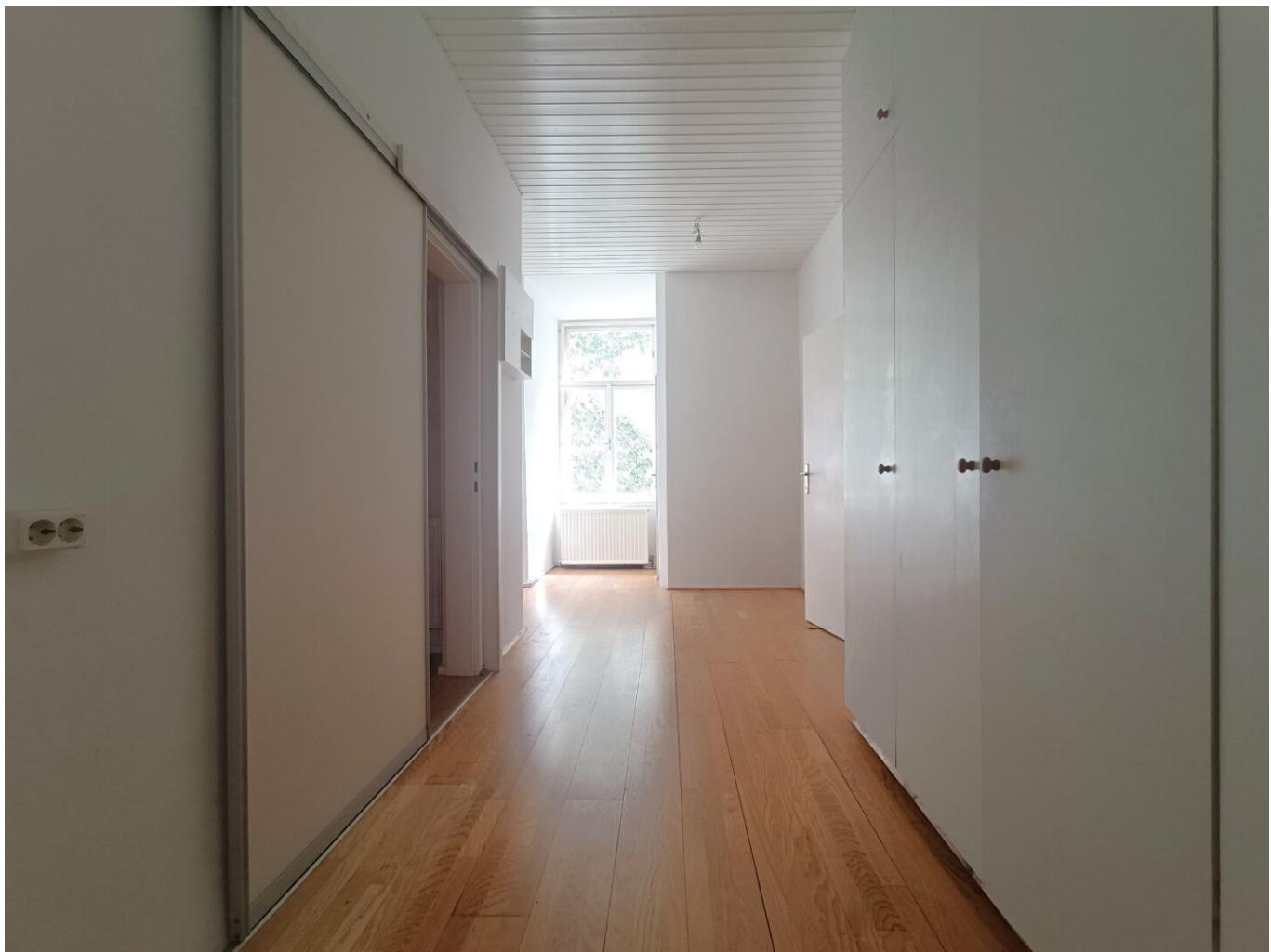
Ihr Ansprechpartner

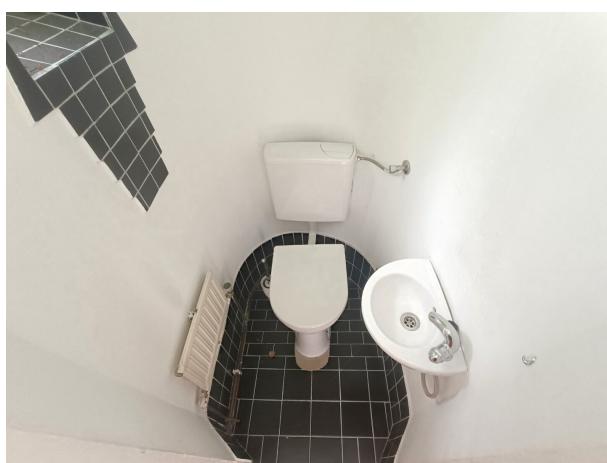


Karin Sajowitz

SAJOWITZ Immobilien
Missindorfstraße 3
1140 Wien

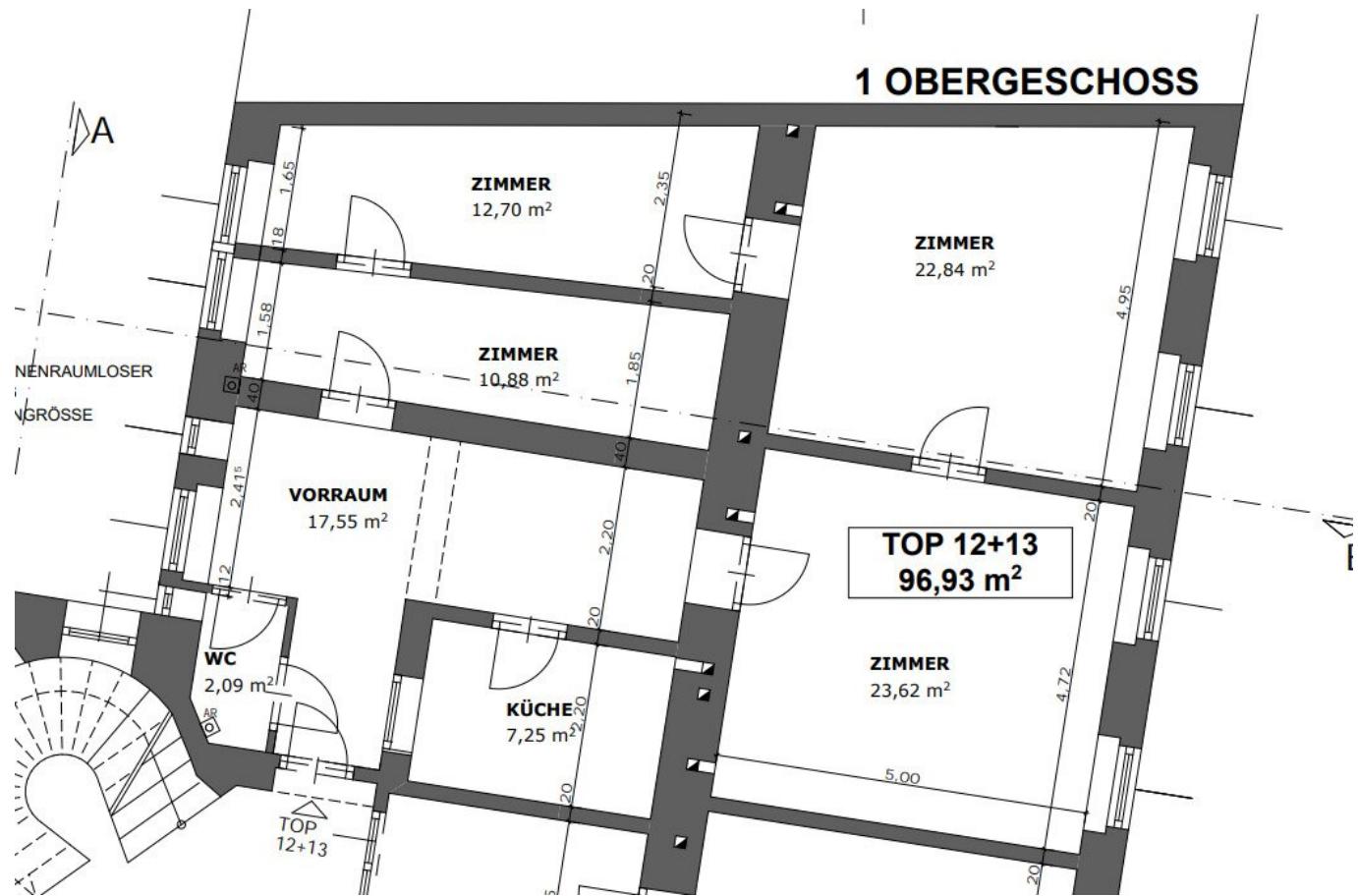








1 OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

FAST FACTS: 1030 | EIGENTUM | 1. Stock mit Lift | Wohnfläche rund 96,33 m² | 3 Zimmer | Küche separat | Gasetagenheizung | Nähe U3/U4 Landstraße | Sanierungsbedürftig |

Im 1. Stock eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1900 gelegen, erwarte Sie hier eine charmante Wohnung, die mit einer Wohnfläche von rund 96,33 m² und ausgezeichneter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ein ideales Gesamtpaket bietet. Die Wohnung befindet sich fußläufig in einer ruhigen Seitengasse und nur wenige Minuten von der Station U3/U4 Landstraße entfernt. Die erste Einkaufsmöglichkeit (Billa) befindet sich direkt ums Eck und das Shoppingcenter Wien Mitte The Mall bietet in direkter Umgebung eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der langläufige und großzügige Vorraum. Ein entspannter Grünblick in den Innenhof sorgt für einen angenehmen Ausblick und helle Räume. Auf einer Fläche von rund 17,55 m² erwartet Sie hier auch ausreichend Platz für einen Schrankverbau. Ebenso im Vorraum befindet sich die separate Toilette mit Handwaschbecken. Zusätzlich erreichen Sie von hier aus ebenso die separate Küche mit einer Fläche von rund 7,25 m².

Die Wohnung sverfügt über insgesamt 4 Zimmer. Die beiden großen Zimmer bieten mit einer Fläche von jeweils rund 23,62 m² und 22,84 m² viel Raum für die persönliche Gestaltung und Einrichtung. Zimmer 3 und 4 sind Richtung Innenhof ausgerichtet und bieten eine Fläche von jeweils rund 12,70 m² und 10,88 m².

Achtung! Der Grundriss unterscheidet sich von der Ausführung vor Ort! Aktuell befindet sich im Zimmer mit rund 10,88 m² das offene Badezimmer, welches räumlich nicht abgetrennt wurde!

Die Wohnung wird im sanierungsbedürftigem Zustand angeboten!

Ausstattung Wohnung:

- Kunststoff-Fenster mit 2-fach Verglasung
- Gasetagen-Heizung
- Innenliegende Rollos
- Toilette mit Handwaschbecken

- Fliesen

- Parkett

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separate Toilette
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- 3 Zimmer

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinie N29
- Straßenbahn-Linie 1, 0
- U-Bahn Linie U3/U4, diverse Zugverbindungen, sowie S-Bahn

Betriebskosten:

- Betriebskosten EUR 216,04 inkl. 10% Ust.
- Reparaturrücklage EUR 103,98

Die **Rücklage** beträgt laut aktueller Vorausschau 2025 mit Stichtag 21.11.2024 **EUR 60.320,07**. Laut aktueller Vorausschau sind keine Arbeiten geplant, die über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen!

Für einen Besichtigungswunsch und bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap