

## **SANIERUNGSHIT! 2 Zimmer-Altbau in U-Bahn-Nähe!**



**Objektnummer: 5829/1060**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,50 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,96 €
<b>USt.:</b>	9,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

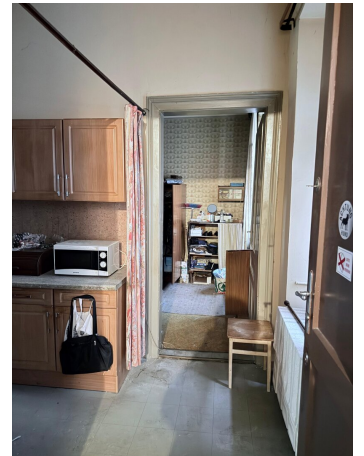
**Dejan Stanisavljevic**

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

T +436503110002

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



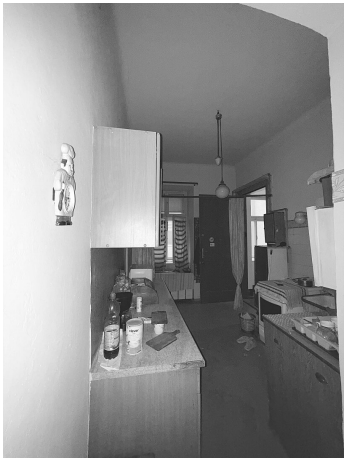


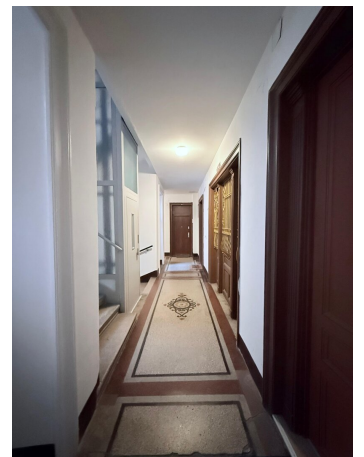










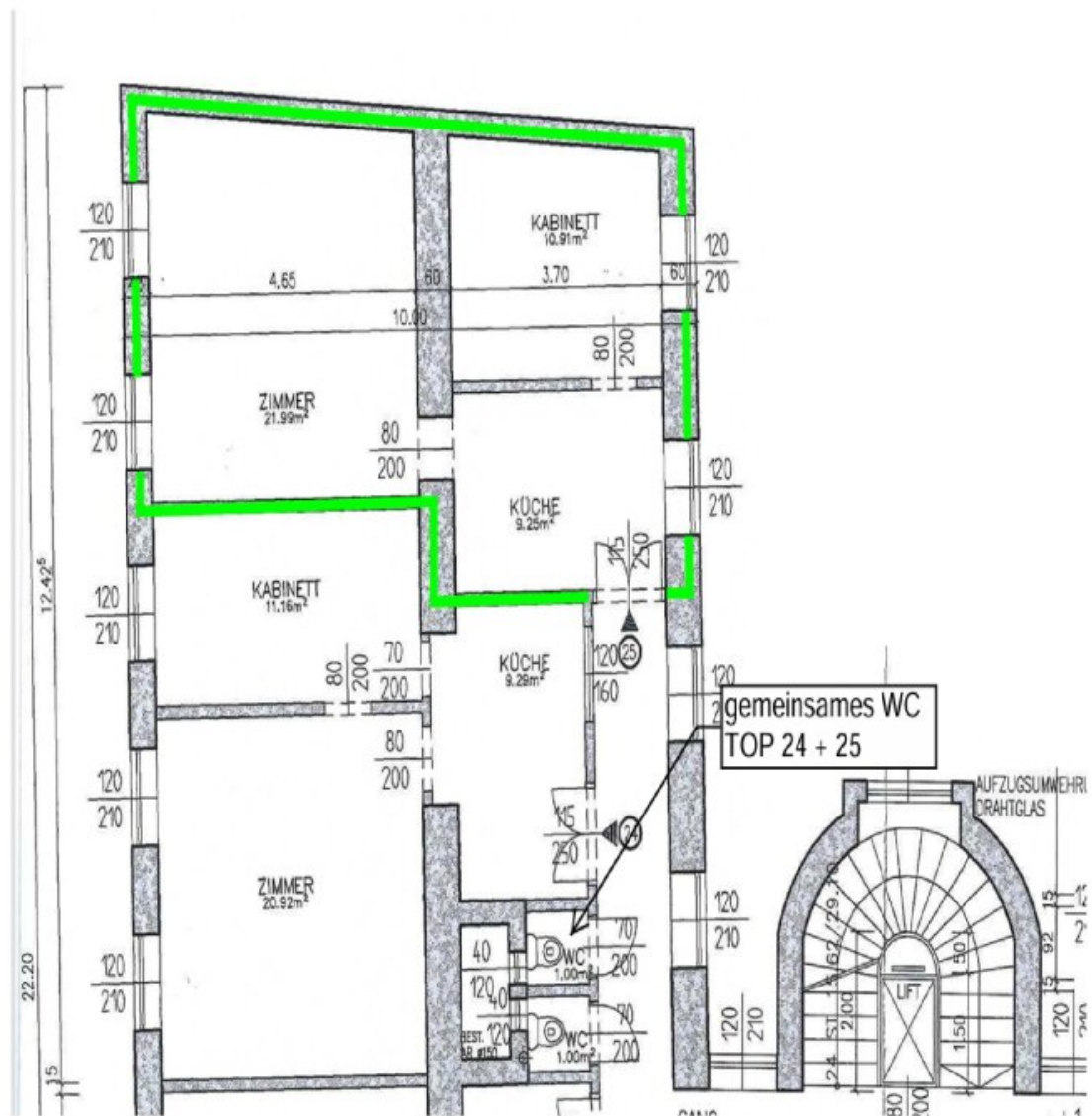














## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 2. Liftstock (Mezzanin, 1. Stock) eines ca. 1902 errichteten Eckzinshauses und benötigt eine Generalsanierung. Das Haus hat insgesamt 5 Etagen plus Dachausbau. Es sind derzeit keine behördlichen Aufträge (Bauaufträge, Gerichtsverfahren, etc.) offen.

Die sanierungsbedürftige Wohnung ist straßenseitig und hofseitig (in den Innenhof) orientiert. Sie liegt im 2. Obergeschoß mit Lift.

**Raumaufteilung:** Die ca. 41,49 m<sup>2</sup> große Wohnung wird mit Inventar verkauft (Räumung übernimmt der/die Käufer), hat eine Raumhöhe von 3,30m und teilt sich in Vorraum mit Küche und Dusche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gang-WC (zur Mitbenützung).

Eine Heizung ist nicht vorhanden, für das Warmwasser gibt es einen VAILLANT-Gasdurchlauferhitzer.

**Energiekennzahl:** HWB 122,2 D, fGEE 2,25 D

**Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.:** Euro 153,06

**Kaufpreis:** Euro 189.000,00 Lasten- und Bestandsfrei

**Maklerhonorar:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich jederzeit unter der **Mobilnummer +43 650 3110002**.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Auf die gesetzliche Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap