

## **SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 2,5 ZIMMER-STILALTBAU NAHE U4 FRIEDENSBRÜCKE**



**Objektnummer: 1693/257**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,67 €
<b>USt.:</b>	15,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien



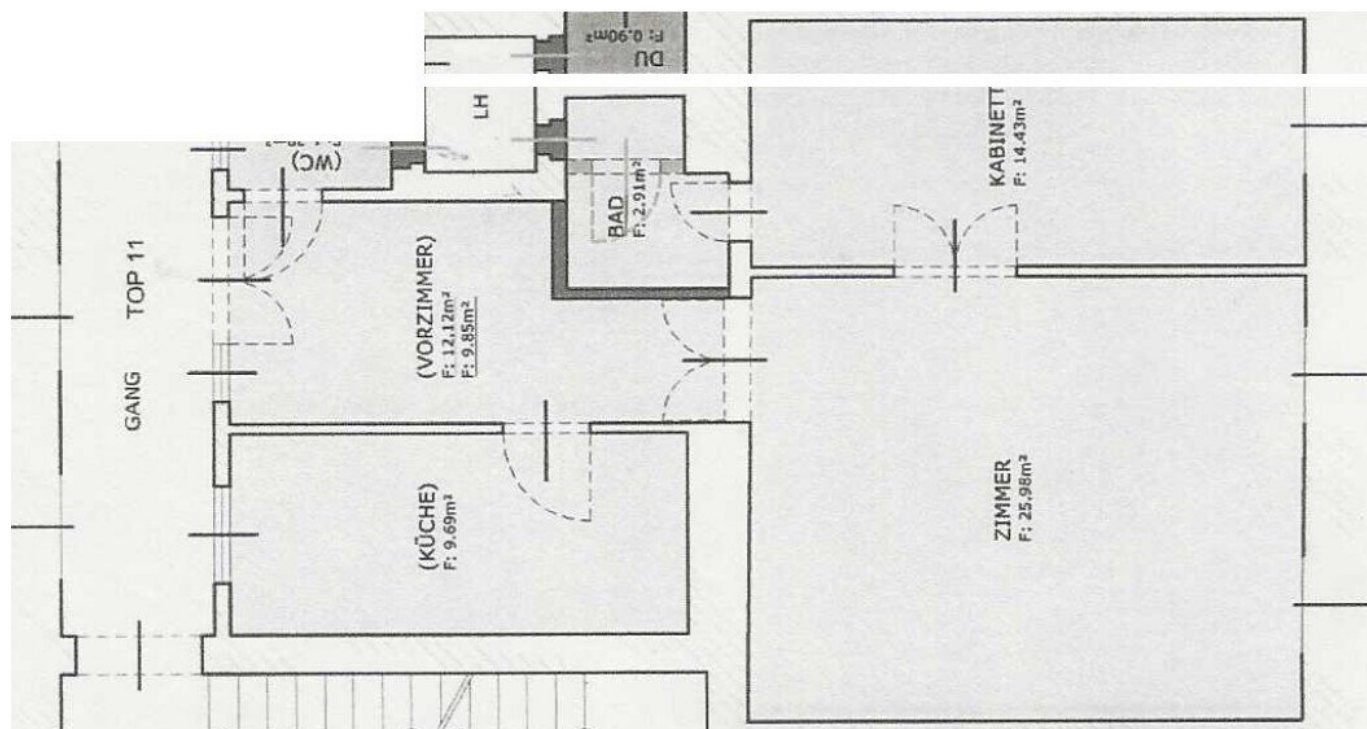


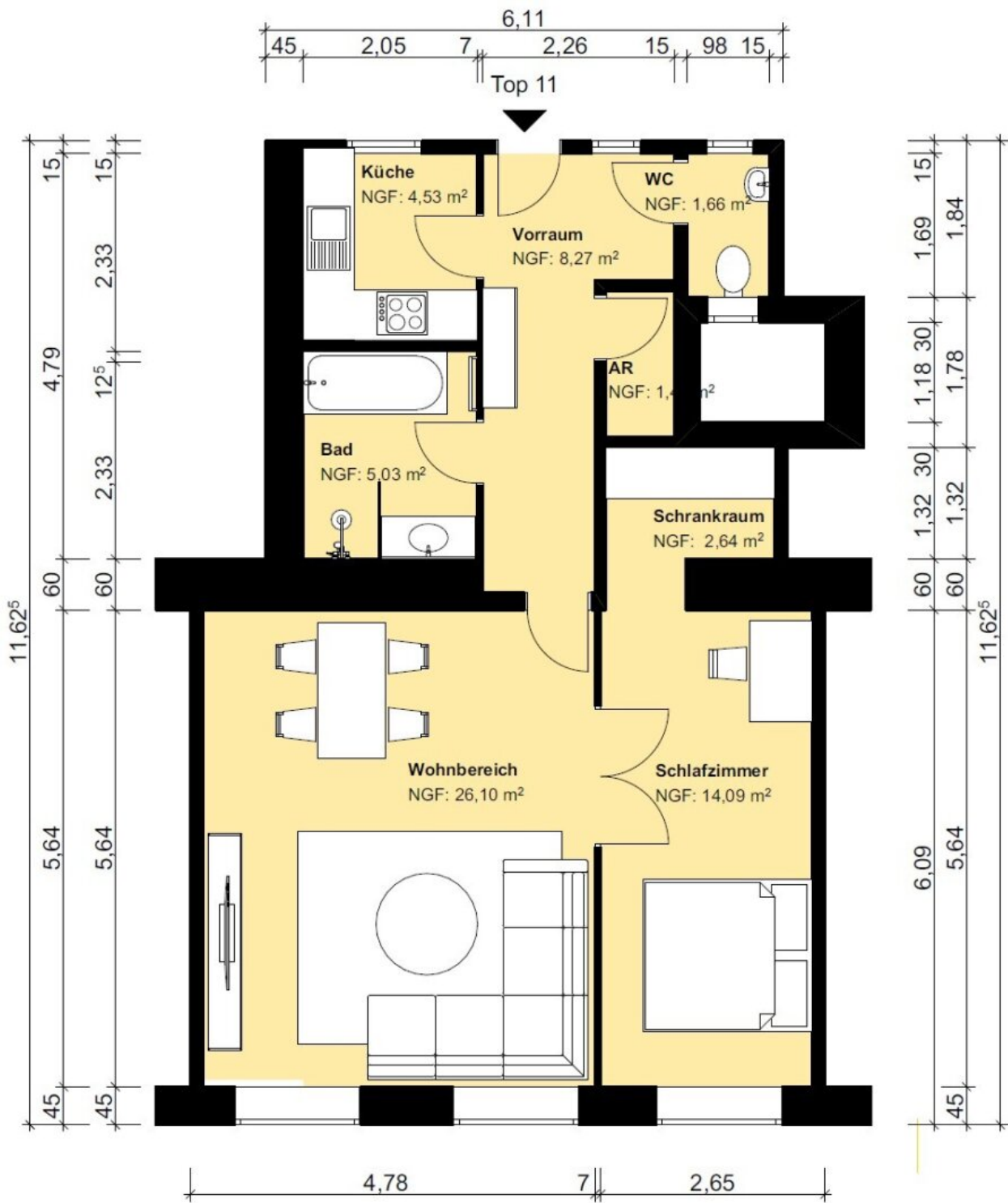














## Objektbeschreibung

Diese **sanierungsbedürftige 2,5 Zimmer Wohnung** befindet sich im **3. Stock (Lift geplant)** eines **schön verzierten Gründerzeithauses aus der Jahrhundertwende**. Die Wohnung besticht durch die **ausgezeichneten Raumaufteilung**, die erhaltenen **Stilaltbau-Elemente** sowie die **hervorragende Infrastruktur (Franz-Josefs-Bahnhof)**. Zusätzlich bietet der Standort eine **ausgezeichnete Verkehrs-Infrastruktur (Nahe U4, Franz-Josefs-Bahnhof)**.

**Diese 2,5 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 64m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer/Gang
- separates WC
- separates Küchenzimmer
- 1x Schlafzimmer mi Bad en suite
- 1x großes Wohn-/Esszimmer

**Mögliche Raumaufteilung nach Sanierung (siehe Pläne):**

- Vorzimmer/Gang
- separates WC
- Abstellraum
- separates Küchenzimmer

- 1x großes Wohn-/Esszimmer
- 1x Schlafzimmer mit Schrankraum

**Dieses Sanierungskonzept kann auf Wunsch und unter Berücksichtigung von Kundenwünschen gegen Aufpreis umgesetzt werden.**

#### **Weitere Informationen:**

Das Haus verfügt über:

- einen Fahrradabstellplatz
- Innenhof
- Kinderwagen Abstellraum
- eigenes Kellerabteil
- derzeit kein Aufzug - Einbau ist 2026 geplant und kann aus Rücklagen finanziert werden.

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 310.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 165,74**

- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 76,25**
- **GESAMT: EUR 241,99**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

### **Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf 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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap