

92 m² Altbauwohnung mit Ecklage & Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 21940

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1952
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	187,05 €
USt.:	21,94 €

Ihr Ansprechpartner



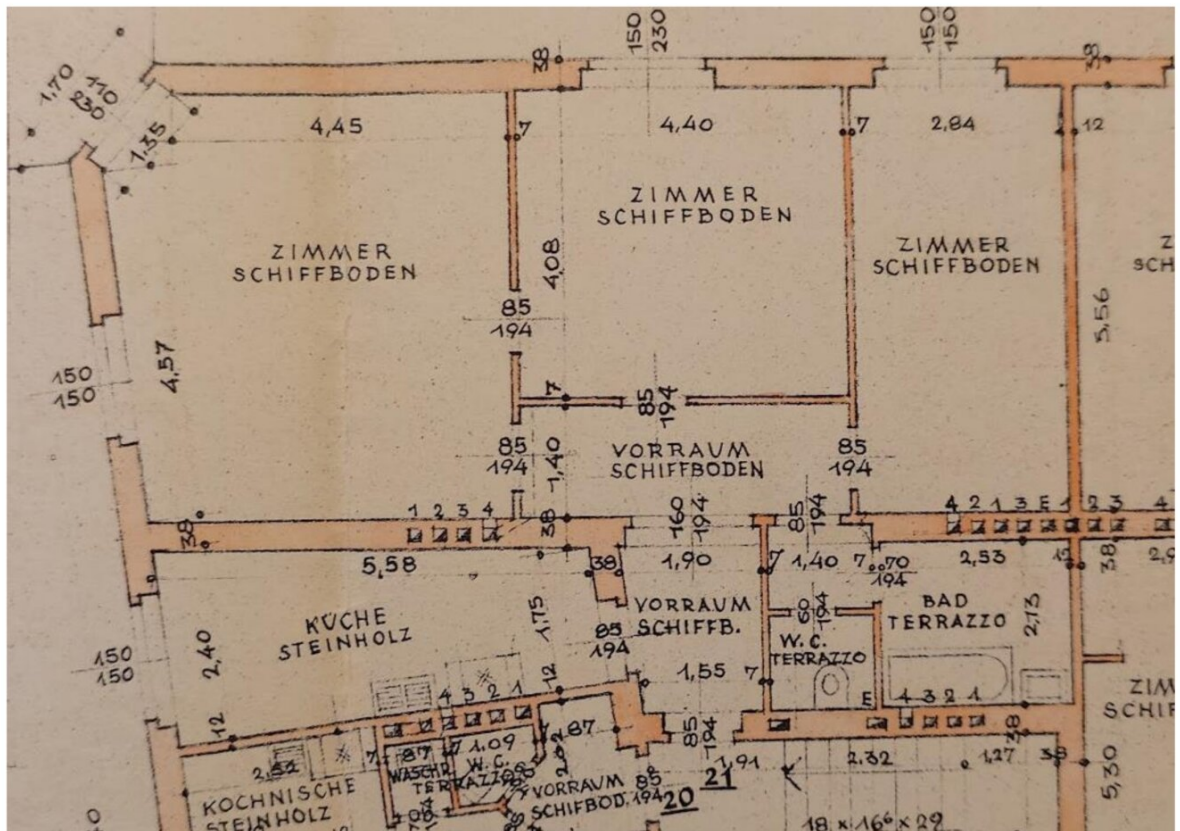
Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

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





Objektbeschreibung

92 m² Altbauwohnung mit Ecklage & Entwicklungspotenzial

4. Liftstock | ca. 92 m² | sanierungsbedürftig | Weitere Bilder und Video folgen nach Räumung!

In zentraler Lage des 4. Bezirks, nahe Wiedner Hauptstraße und Hauptbahnhof, gelangt eine großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit klassischer Raumstruktur zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Hauses (Baujahr 1949/1954, Lift vorhanden) - Durch die Ecklage verfügt insbesondere das Wohnzimmer über eine sehr gute Belichtung.

Eckdaten

Wohnnutzfläche: **ca. 92,16 m²** | 4. Obergeschoss mit Lift | 3 Zimmer | Separate Küche | Bad und WC getrennt | Kunststofffenster | Gasetagenheizung (Kombitherme) | Kellerabteil vorhanden | Wohnungseigentum | Bestandsfrei

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **teilsanierungsbedürftigen Zustand**

Kunststofffenster bereits erneuert | Heizung mittels Gas-Kombitherme | Parkettböden vorhanden | Bad, WC und Küche funktionstüchtig, jedoch nicht mehr zeitgemäß | Oberflächen (Tapeten, Bodenbeläge) erneuerungsbedürftig

Realistisch betrachtet ist von einer umfassenderen Modernisierung auszugehen, wenn ein zeitgemäßer Wohnstandard angestrebt wird.

Haus & Rücklage

Gepflegtes Zinshaus mit zwei Stiegen | Lift (Umbau 2017) | Laut Hausverwaltung aktuell keine größeren Investitionen beschlossen

Lage

Zentrale Lage in 1040 Wien:

- ca. 800 m zum Hauptbahnhof

- ca. 600 m zur U1 Südtiroler Platz
- Straßenbahnlinien 1 & 62 sowie Badner Bahn auf der Wiedner Hauptstraße
- Autobus 13A in unmittelbarer Nähe

Sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie und öffentlicher Anbindung.

IHRE INVESTITION: EUR 429 000,00

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER!

Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap