

Altbauwohnung mit Potenzial – 2 Zimmer - ca. 53 m²



Objektnummer: 5564

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 113,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	111,15 €
USt.:	11,12 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

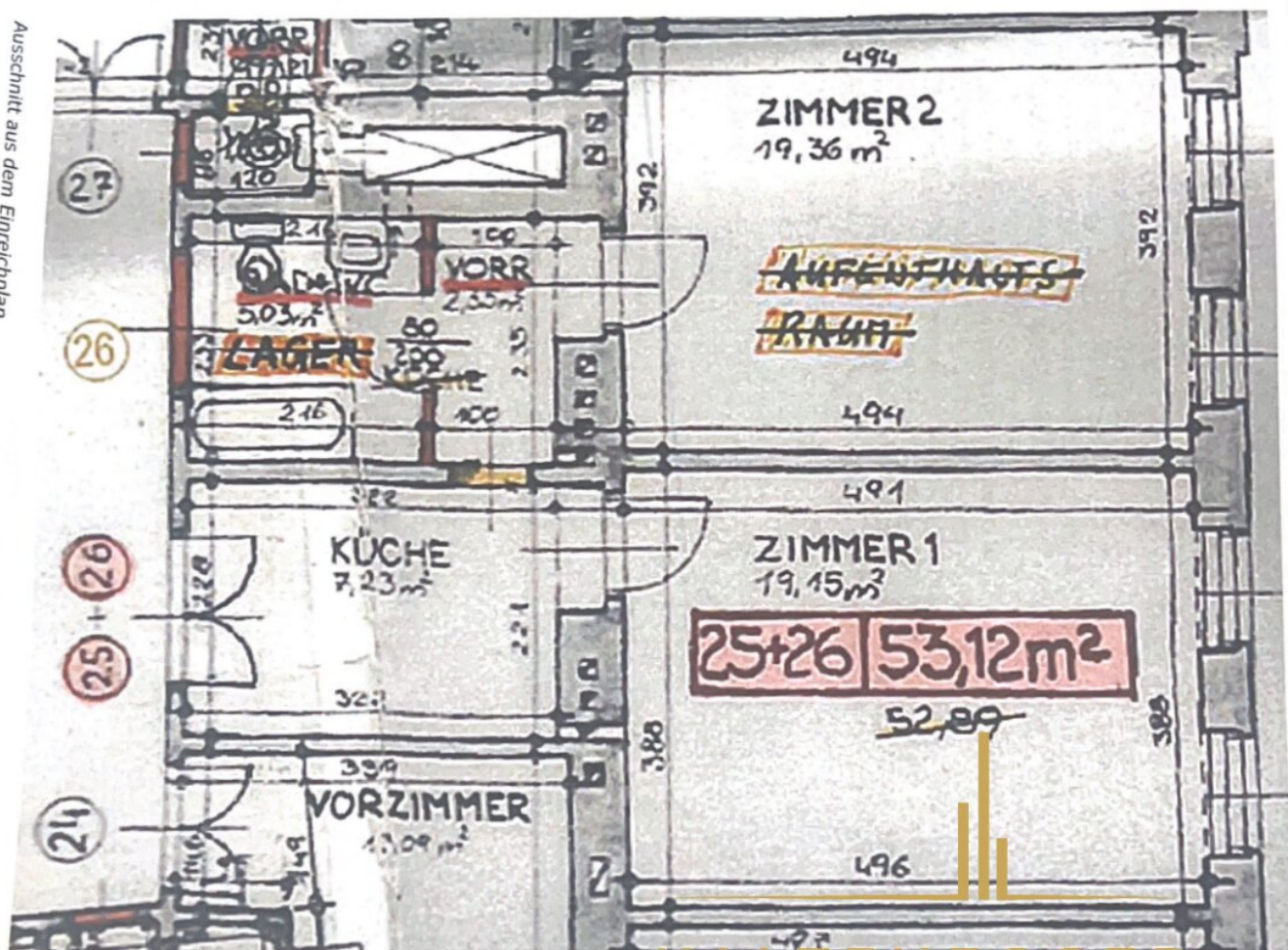
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











KALTENEGER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche im 3. Stock eines klassischen Altbaus aus der Jahrhundertwende in der beliebten Hütteldorfer Straße im 14. Bezirk.

Die Wohnung ist gut geschnitten und bietet:

- Vorraum mit integrierter Küche und Gastherme (Laminatboden)
- Flur
- Badezimmer mit Badewanne und WC (innenliegend)
- Zwei Zimmer mit Laminatboden
- Kunststofffenster
- Lift im Haus (Nutzung gegen eine Liftablöse von 2.186,36 € Brutto)

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Böden, Badezimmer sowie die Küchenzeile im Vorraum müssen modernisiert bzw. erneuert werden, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu erreichen.

Der nächste Sanierungsschritt ist das Ausmalen des Stiegenhauses, es folgt bald eine Abstimmung darüber.

Die GK 71 – Überprüfung der Gassteigleitung ist 2024 erfolgt. Im Zuge des DG-Ausbaus wurden damals nur partielle Arbeiten an den Steigleitungen vorgenommen. Es können weiterhin Anpassungsarbeiten nötig werden.

Die Betriebskosten bei Nutzung des Lifts steigen um ungefähr EUR 32,-- zzgl. 10% USt .

Lage:

die Wohnung liegt zentral im 14. Bezirk direkt an der Hütteldorfer Straße.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U3-Station „Hütteldorfer Straße“
- Straßenbahnlinien 10 & 49
- Busverbindungen

Nahversorgung & Umgebung:

Supermärkte, Apotheken, Cafés, Schulen und Parks sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur sowie eine schnelle Anbindung in die Innenstadt.