

**ALTBAUJUWEL MIT CHARAKTER - LIEBEVOLL
GENERALSANIERT - SERVITENVIERTEL**



Objektnummer: 7107

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370
H +436643700370

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur









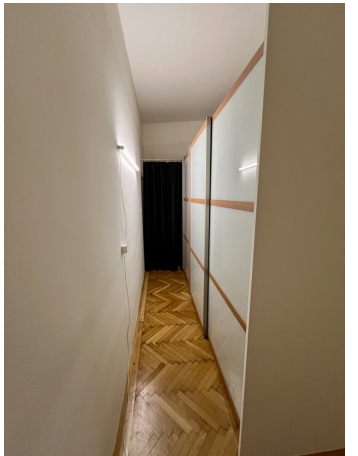






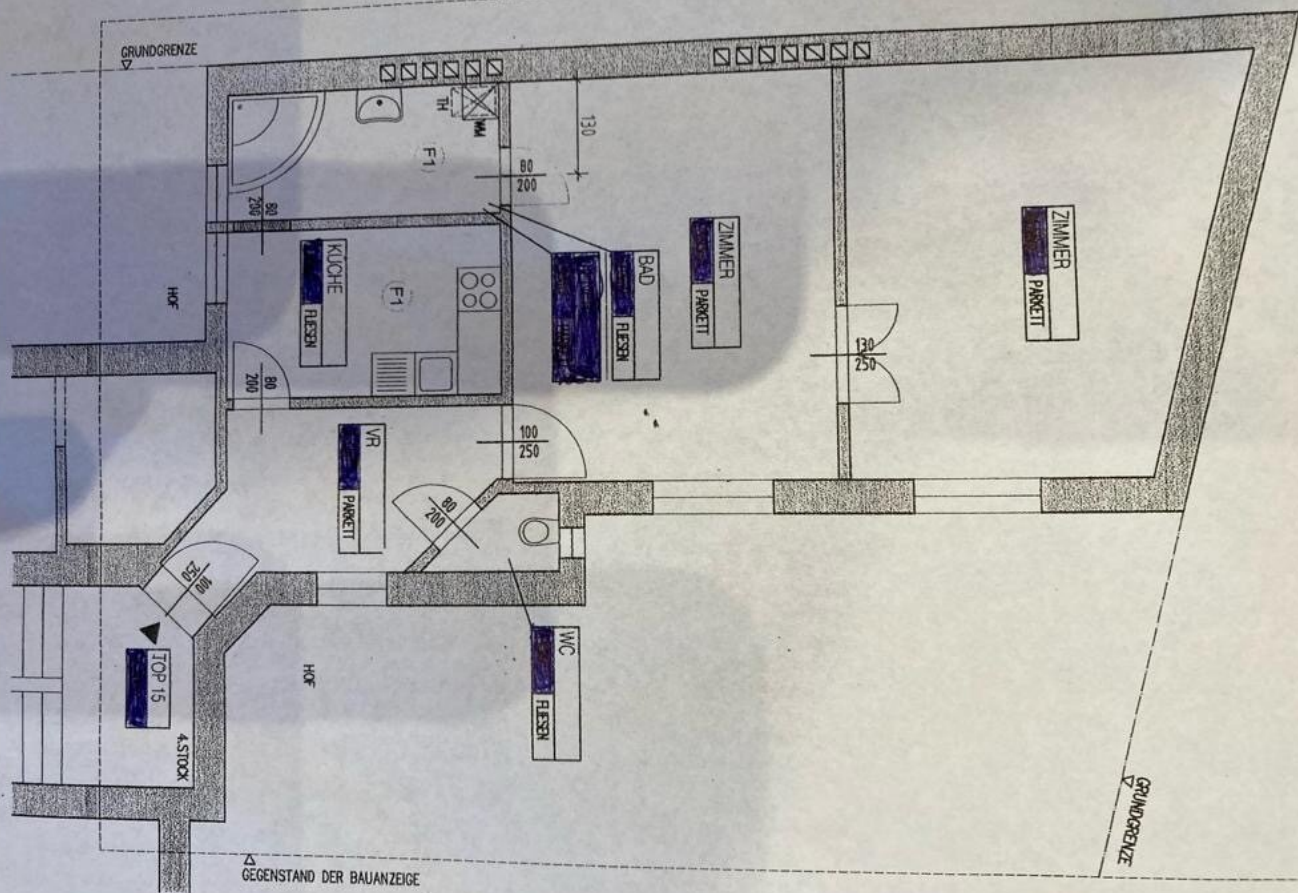












Objektbeschreibung

ALTBAUWOHNUNG GENERALSANIERT IM SERVITENVIERTEL

Monatliche Vorschreibung 230,-- inkl. Reparaturrücklage in Höhe von 84,--

ca. 78m² bestehend aus: Vorzimmer, Küche, WC, Badezimmer mit Badewanne, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Schrank als Raumteiler (Schrankraumteiler als begehbare Garderobe)

Die Reparaturrücklage beläuft sich mit Stand 31.12.2025 auf 15.401,77€.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese wunderschöne Etagenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt – im beliebten und zentralen Bezirk 1090 Wien.

Mit einer Größe von 78m² bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables Leben. Der großzügige Grundriss umfasst zwei Zimmer, die sich ideal als Schlaf- und Wohnbereich eignen, ergänzt durch einen großen Vorraum, eine separate Küche, Badezimmer mit Badewanne und Fenster, WC separat mit Fenster, Raumteiler als begehbare Garderobe. Dank der Generalsanierung können Sie sich auf eine moderne und hochwertige Ausstattung freuen. Die Wohnung ist in einem top Zustand und versprüht einen frischen und einladenden Charme.

Der Wohnbereich ist mit einem edlen Parkettboden ausgestattet, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die separate Einbauküche mit Fenster lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen und ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und Ihre Gäste beeindrucken.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das moderne Badezimmer. Es verfügt über eine Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können, sowie ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Die Etagenheizung, die mit Gas betrieben wird, sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten.

Doch nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, auch die Lage ist unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt und können die Stadt bequem erkunden. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell an Ihr Ziel.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt – von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien. Auch die renommierte Universität Wien sowie mehrere höhere

Schulen befinden sich in der Nähe.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die eine moderne und gut gelegene Immobilie suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Etagenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

3. Stock ohne Lift

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

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