

## **Ihr Sanierungsprojekt in 1020 Wien: 1-Zimmer Wohnung im Stuwerviertel**



**Objektnummer: 5453/222**

**Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	157.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,94 €
<b>USt.:</b>	7,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.670,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

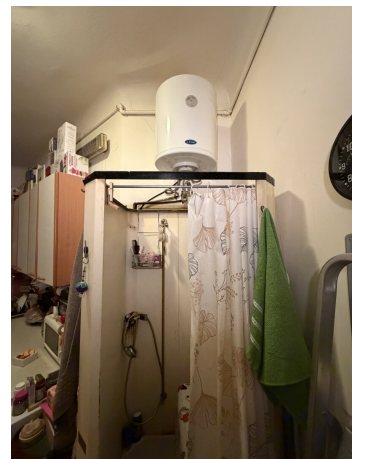


**Jeanette Kaucic**

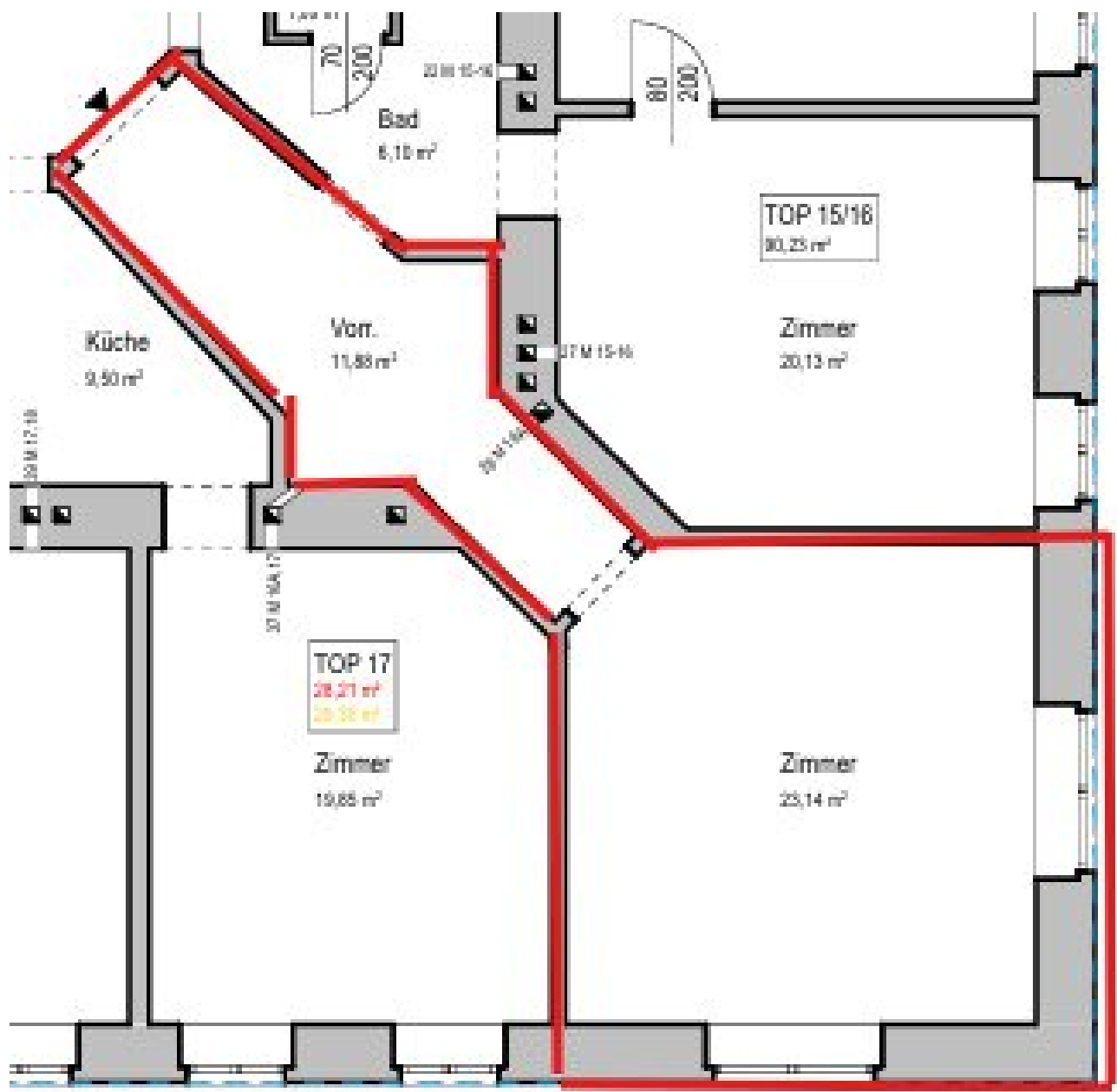
JK IMMOBILIEN  
Eichenstrasse 21  
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113  
H +43 699 1999 3113









RADIO

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sanierungsbedürftige 1-Zimmer Wohnung** in beliebter sowie **aufstrebender Lage des 2. Wiener Bezirks**, nahe zur Lassallestraße und **nur wenige Schritte** von der **U1-Station Vorgartenstraße** entfernt. In nur ca. **15 Gehminuten** erreicht man die **Wirtschaftsuniversität Wien** sowie das **Messegelände "Messe Wien"** und den **grünen Prater**, per Bus in 10 Minuten.

Die angebotene **Wohnung** liegt im **1. Stock** eines schönen Jahrhundertwendehauses. Sie bietet ca. **35 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und besteht derzeit aus einem Zimmer und einem Vorraum mit Kochgelegenheit/Küche und Dusche. Ein WC innerhalb der Wohnung muss erst errichtet werden.

Die **Wirtschaftsuniversität, die Messe Wien, der Prater** sowie das **Naherholungsgebiet "Grüner Prater"** und die **Donauinsel** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Das Objekt im Überblick:

- 1. Stock - dzt. kein Lift
- Ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Raumaufteilung: 1 Zimmer, 1 Vorraum
- Dzt. mit Kochgelegenheit und Dusche, kein WC in der Wohnung
- Neuwertige Kunststofffenster
- Gasofen
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Ausrichtung: Nordost und Südost

- Monatliche BK-Vorschreibung beträgt € 83,53 brutto

Weiters ist in diesem Haus der Ausbau des Dachgeschosses geplant und bereits baubewilligt. Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird ein Lift im Haus errichtet. Die Kosten für die Liftrichtung trägt der Dachgeschosserrichter. Die Berechtigung für die Liftbenützung ist mit dem Kaufpreis abgegolten. Das Zinshaus im Allgemeinen befindet sich in einem gepflegten Zustand, in den Allgemeinteilen des Hauses wurden die Fenster kürzlich auf neue Kunststofffenster getauscht.

**Gerne sende ich Ihnen auf Anfrage weitere Details zu!**

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ersuche ich um vollständige Angaben Ihrer Kontaktdaten.**

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart.

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen 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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap