

**#SQ -Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Parkblick
in 1200 Wien – großes Potenzial!**



Objektnummer: 21615

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Wohnfläche:	62,00 m ²
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	197.000,00 €
Betriebskosten:	234,91 €
USt.:	23,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

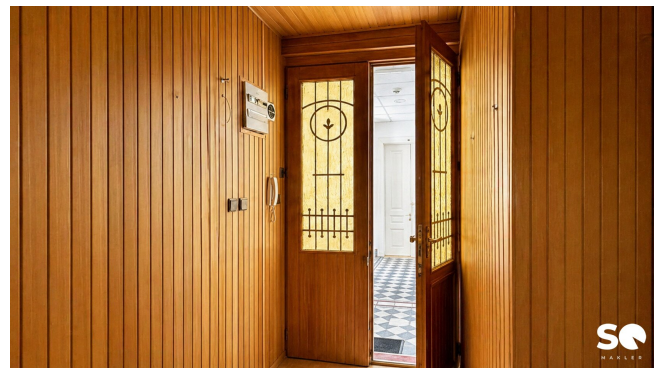


Ilana Meirov

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgasse 8/3/6
1010 Wien

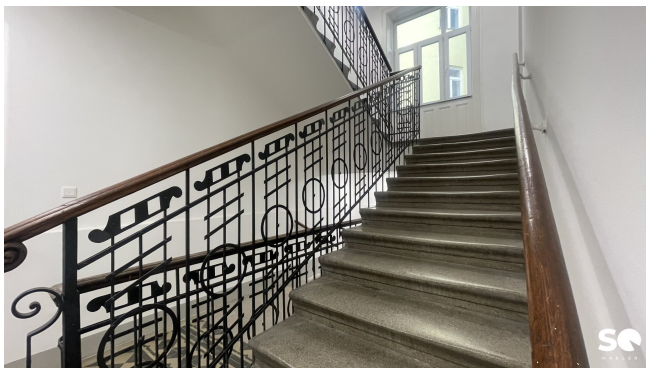
T +4317961558
H +43676848452201

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

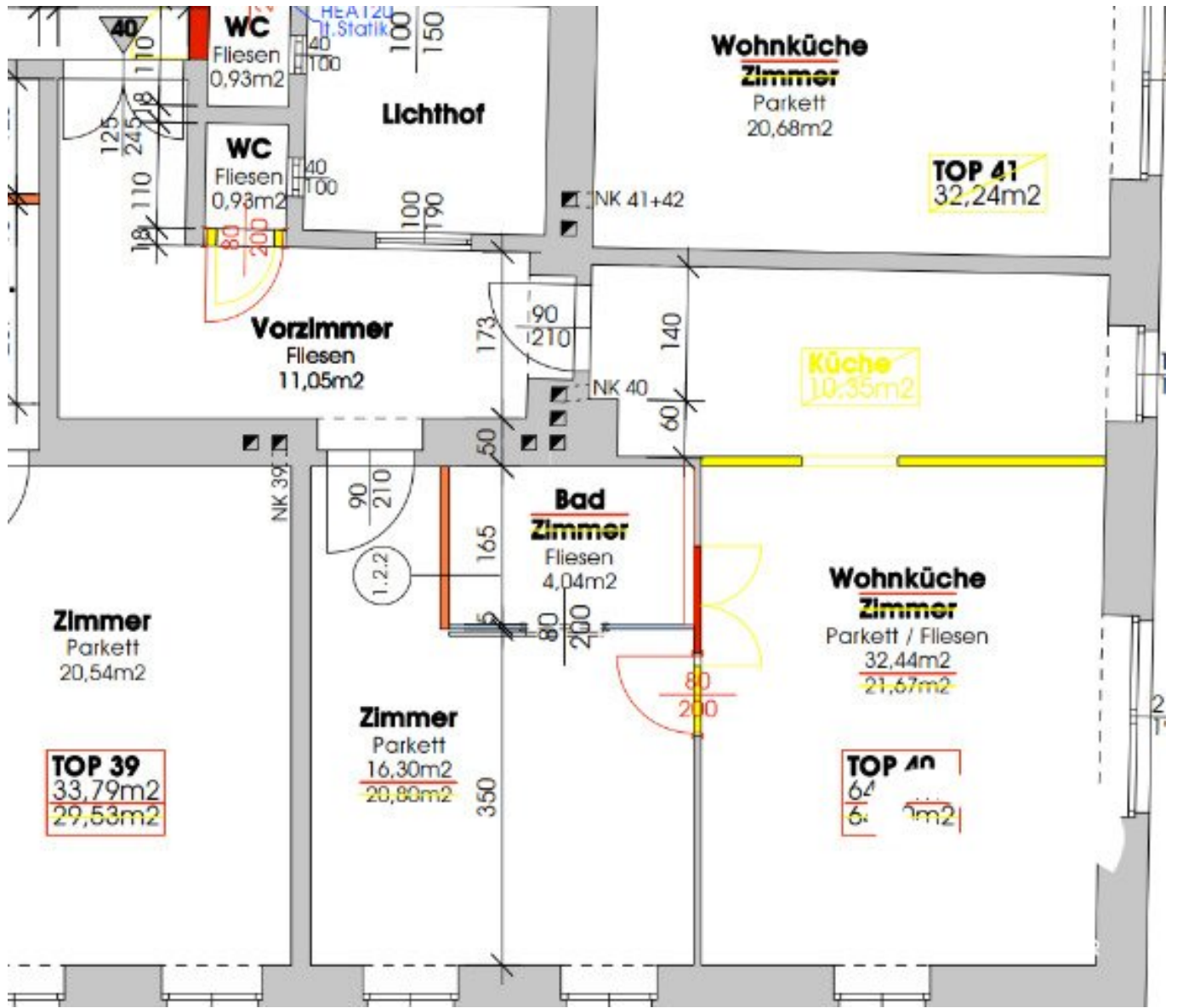












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **helle 2-Zimmer-Wohnung** in einem gepflegten **Altbauhaus**, welches **vor wenigen Jahren umfassend saniert** wurde.

In diesem Zuge erfolgte auch ein **Dachgeschossausbau**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Lift** und bietet einen **schönen Ausblick auf eine Parkanlage**.

Die Einheit ist **sanierungsbedürftig** und bietet großes Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 62 m²
- **Zimmer:** 2
- **Küche:** separat
- **WC:** vorhanden
- **Stockwerk:** 2. Liftstock
- **Zustand Wohnung:** sanierungsbedürftig
- **Zustand Haus:** Altbau, vor wenigen Jahren saniert

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Zwei Zimmer
- Separate Küche
- WC

Kosten:

- **Kaufpreis:** € 197.000,–
- **Monatliche Betriebskosten gesamt:** € 548,75, bestehend aus:
 - Betriebskosten inkl. USt: € 258,40
 - Reparaturrücklage: € 156,61
 - **Sanierungsdarlehen:** € 133,74

Für die Sanierung des Hauses inkl. Dachgeschossausbau wurde ein **Kredit mit ca. 10 Jahren Laufzeit** aufgenommen.

Aktuell sind davon noch **rund 7 Jahre** über die monatlichen Betriebskosten zurückzuzahlen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für **Eigennutzer, Anleger oder Projektentwickler**, die den **Altbaucharme** schätzen und zusätzliches **Entwicklungspotenzial** suchen.

Besonderheit:

Im **darüberliegenden Stockwerk** befindet sich eine gleich große Wohnung mit identischem Grundriss.

Bei Interesse besteht die **Möglichkeit, beide Einheiten zu erwerben** und – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – **zu einer Maisonette-Wohnung zusammenzuführen**.

Kontakt:

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte

Frau Ilana Meirov

? +43 676 84 84 52201

?? meirov@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter:

? www.stadtquartier.at

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap