

**Hofruhelage: komplett generalsanierte Altbauwohnung –  
zum Top-Preis!**



**Objektnummer: 5998/646**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1909                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 41,55 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 142,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,22                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 174.950,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 71,25 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 7,13 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

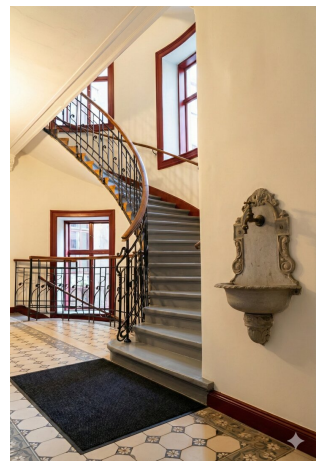
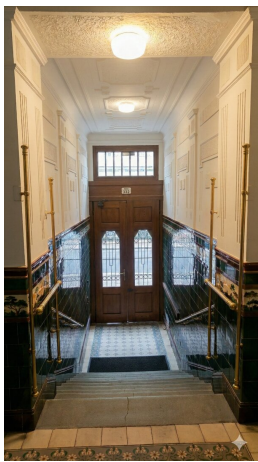


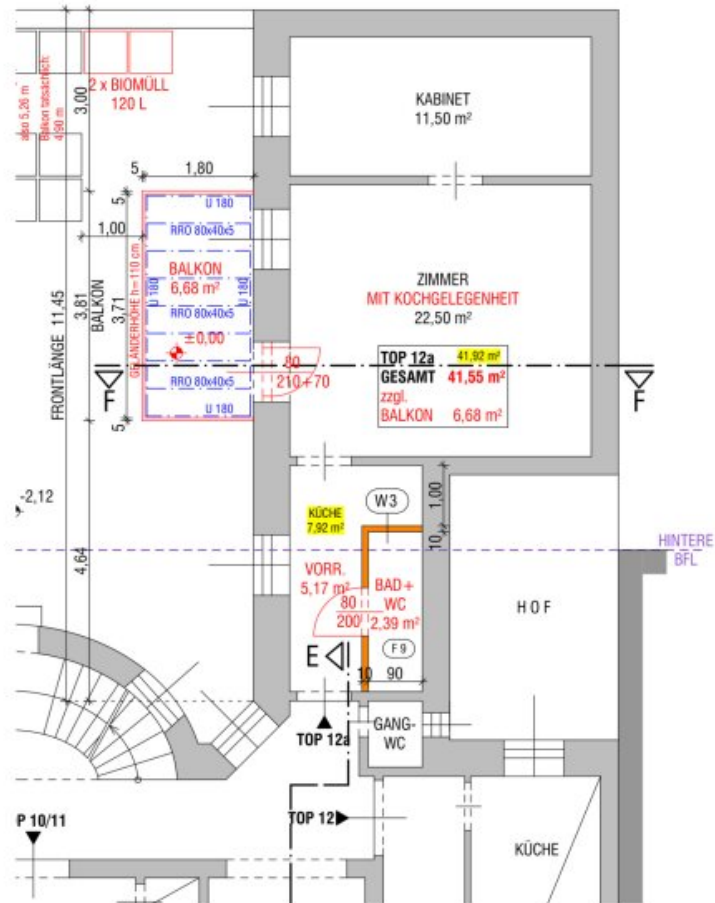
### **GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175







# Objektbeschreibung

Schnell sein lohnt sich!

Das gegenständliche Objekt befindet sich in einem klassischen Wiener Altbau, ist hofseitig ausgerichtet ( Süden) und wurde gerade komplett generalsaniert.

## Praktische Raumaufteilung :

- Vorraum mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Großzügiger Wohnraum mit moderner, zeitloser Einbauküche
- Schlafzimmer
- Nische für Waschmaschinenanschluß

## Top Ausstattung:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Boden- & Wandfliesen im Badezimmer
- Hochwertige Armaturen
- Vollausgestattete neue Einbauküche mit Markengeräten
- Zukünftige Balkon-Möglichkeit

Diese entzückende Wohnung wurde gerade fertig generalsaniert.

Das Stiegenhaus wird derzeit saniert und erstrahlt anschließend in historischem Glanz.

Weiters soll in Kürze eine positive Baugenehmigung vorliegen, welche den Anbau von Balkonen ermöglicht. Preiswerte Realisierungsmöglichkeiten sind im Verbund mit weiteren Eigentümern realistisch.

Hinweis: die Fotos mit der Einrichtung sind Visualisierungen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap