

**#SQ -Altbauwohnung (2 Zimmer) mit Blick ins Grüne,  
sanierungsbedürftig**



**Objektnummer: 21620**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,86 €
<b>USt.:</b>	23,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



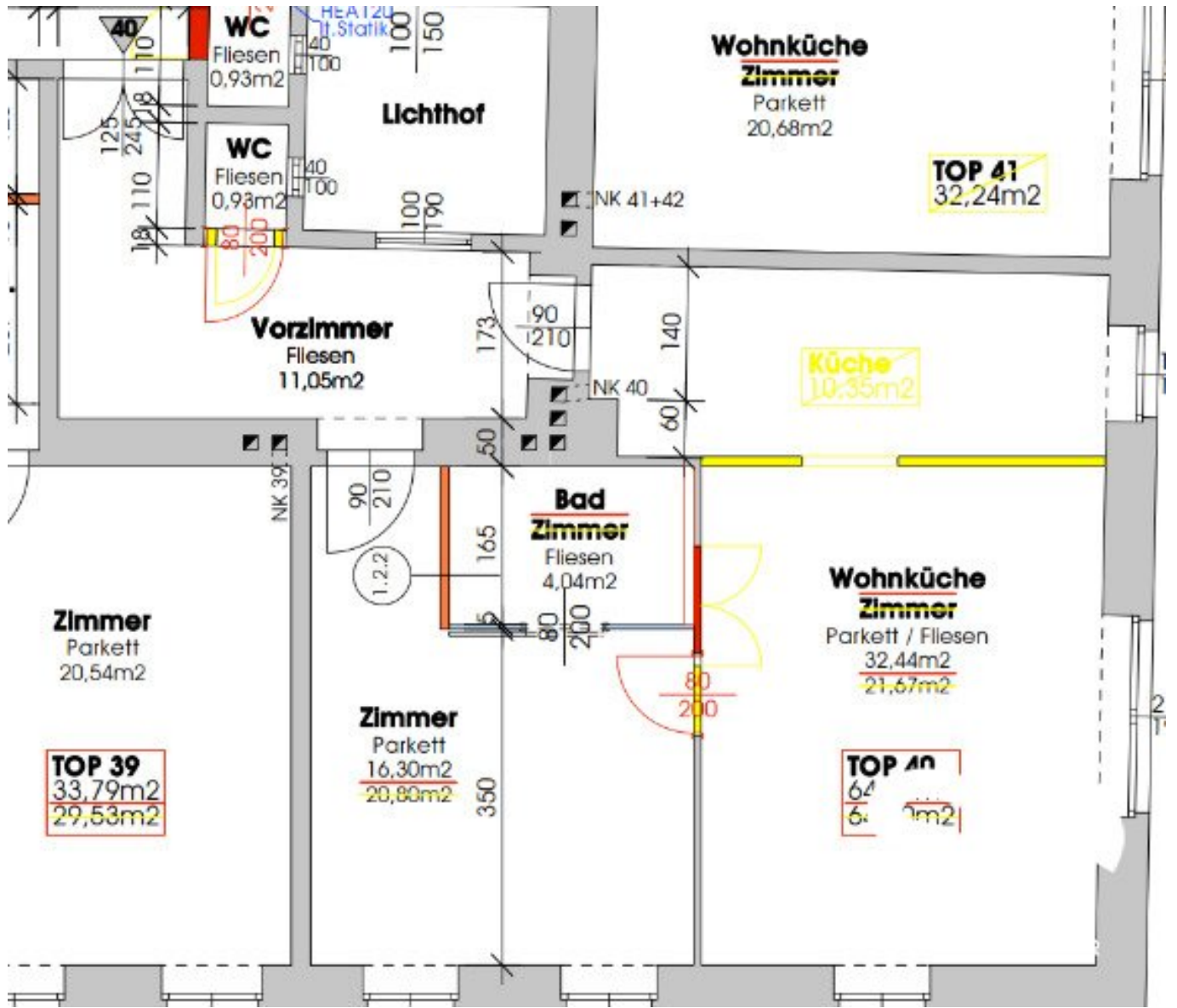












## Objektbeschreibung

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 3. **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 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Küche:** separat
- **WC:** vorhanden
- **Stockwerk:** 3. Liftstock
- **Zustand Wohnung:** sanierungsbedürftig
- **Zustand Haus:** Altbau, vor wenigen Jahren saniert

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Zwei Zimmer
- Separate Küche
- WC

### Kosten:

- **Kaufpreis:** € 199.000,–
- **Monatliche Betriebskosten gesamt:** € 557,98 bestehend aus:
  - Betriebskosten inkl. USt: € 262,75
  - Reparaturrücklage: € 159,24
  - **Sanierungsdarlehen:** € 135,99

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](mailto:meirov@stadtquartier.at)

Weitere Objekte finden Sie unter:

? [www.stadtquartier.at](http://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