

**Renovierte 3,5-Zimmer-Altbau-Wohnung nahe der  
Mariahilferstraße zu kaufen!**



**Objektnummer: 338618775**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	180,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,73
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,99 €
<b>USt.:</b>	13,60 €

## Ihr Ansprechpartner



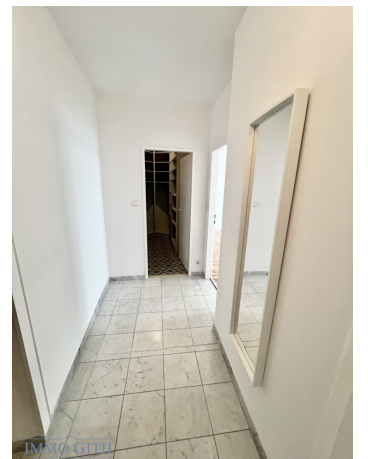
### **Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



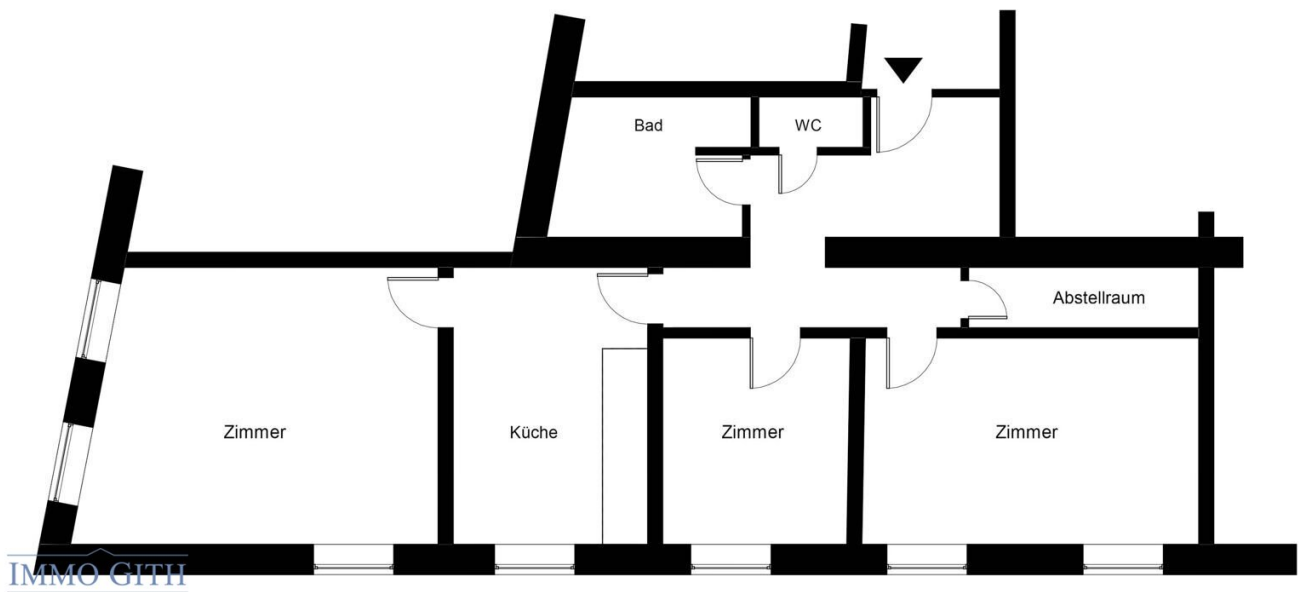




IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO CITY

## Objektbeschreibung

### Renovierte 3,5-Zimmer-Altbau-Wohnung nahe der Mariahilferstraße zu kaufen!

Diese renovierte ca. **86 m<sup>2</sup> große Altbau-Wohnung** kommt in der Arnsteingasse (Einbahn) im 1. Stock eines sehr gepflegten Zinshauses im **schönen 15. Wiener Gemeindebezirk zum Verkauf**.

**Die Wohnung bietet** 1 Vorzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 sehr geräumiges Wohnzimmer, 1 vollausgestattete Küche mit Fenster, 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss und 1 Schrankraum. **Geheizt** wird mit einer **servicierten Junkers-Gasetagenheizung**.

Das Wohn- und die Schlafzimmer sind alle **getrennt begehbar** und die Wohnung **eignet sich auf für eine WG**. **Kunststofffenster reduzieren den Heizbedarf**, zeitlose Fliesen und praktischer Laminat-Boden wurden verlegt und die **sehr gute Infrastruktur** rundet das Angebot noch ab.

Die **Hausbetriebskosten betragen € 149,59 / Monat**, die *Reparatur-Reparatur-Rücklage beträgt € 55,49 / Monat* und der *positive Reparaturrücklagen-Stand beträgt ca. € 69.545,-- (Stand April 2024)*.

Der **Kaufpreis** beträgt **€ 349.000,--** und ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** bezüglich weiterführender Unterlagen und einem unverbindlichen Besichtigungstermin.

*Die Kaufnebenkosten belaufen sich auf ca. 9% d. KP.*

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at).

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeiten ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Verkäufer und Makler besteht.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap