

**WOHNUNGSEIGENTUM AM STÖBERPLATZ -  
Sanierungsbedürftige 2 Zimmerwohnung mit Blick auf den  
Park!**



Zimmer 1

**Objektnummer: 6653/938**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	60,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 201,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,24
<b>Kaufpreis:</b>	240.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,55 €
<b>USt.:</b>	12,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

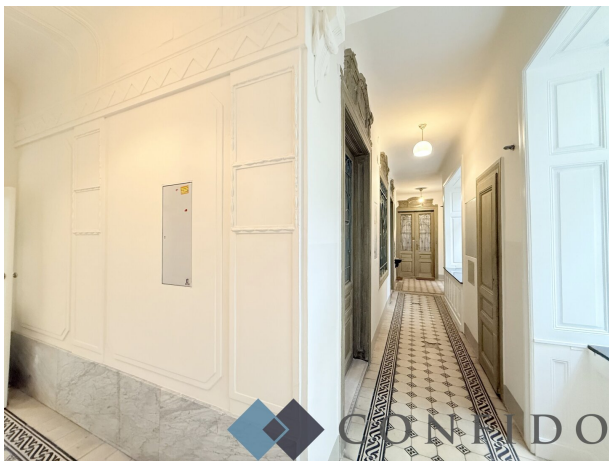
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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











#### Flächenaufstellung

Zimmer	23,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,75 m <sup>2</sup>
Küche	7,39 m <sup>2</sup>
Bad	1,80 m <sup>2</sup>
AR	1,49 m <sup>2</sup>
VR	6,82 m <sup>2</sup>
WC	1,05 m <sup>2</sup>
<b>Top 10</b>	<b>60,92 m<sup>2</sup></b>

\* Der dargestellte Grundriss der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben und Maße entsprechen nicht Naturmaßen, sind nicht maßstabgetreu und stellen keinen bewilligten Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete Möblierung ist beispielhaft und ist nur dann Bestandteil der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird.

# Objektbeschreibung

## Das Projekt: WOHNUNGSEIGENTUM AM STÖBERPLATZ

Hier entsteht Wohnungseigentum in wunderbarer Lage am Stöberplatz. Der grüne Park vor dem Haus bietet Erholung direkt vor der Tür, während die hervorragende Anbindung durch den fußläufig erreichbaren Bahnhof Hernals überzeugt.

In diesem äußerst charmanten und stilvollen Altbauhaus aus ca. 1910 stehen derzeit noch neun Einheiten zum Verkauf, darunter Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Zwei Einheiten wurden bereits verkauft, Wohnungseigentum befindet sich in Gründung.

Die Wohnungen werden im sanierungsbedürftigen Zustand verkauft und können ganz nach den eigenen Vorstellungen renoviert und gestaltet werden. So entsteht ein Zuhause, das genau zu Ihnen passt.

Top 10:

Diese sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. **60,92 m<sup>2</sup>** liegt im **1. Stock (ohne Lift)** überzeugt durch ihre **großzügigen Raumverhältnisse und den klassischen Grundriss**. Die Wohnung verfügt über **zwei geräumige Zimmer** mit ca. 24m<sup>2</sup> und 19 m<sup>2</sup>, eine separate **Küche**, ein **Badezimmer**, ein separates **WC**, einen praktischen **Abstellraum** sowie einen **großzügigen Vorraum**. Die beeindruckenden Raumhöhen von bis zu rund **3,20m** unterstreichen den **Altbaucharakter und schaffen ein angenehmes Wohnambiente**. Der **derzeitige Zustand** erfordert eine **umfassende Sanierung, bietet jedoch viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung**.

### Aufteilung:

- Vorzimmer
- 2 Zimmer
- Küche/Badezimmer
- Vorraum
- separate Toilette

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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