

**Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung im kürzlich sanierten
Zanthof! FREIER MIETZINS bei Vermietung!**



Objektnummer: 4896

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,72 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	265.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

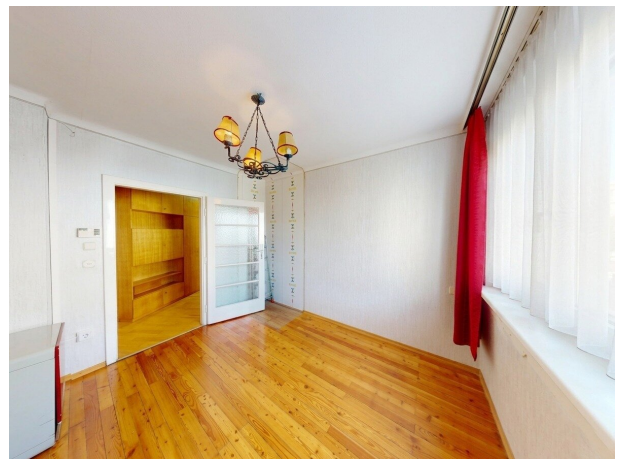


Thomas Kisch

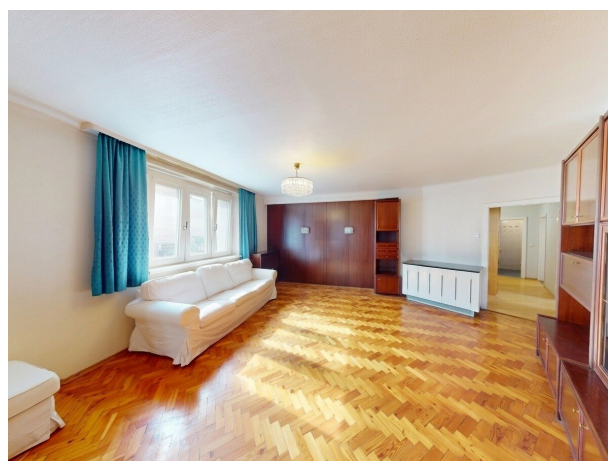
Perfect Deal Immobilien OG
Ocwigasse 9/4/1
1210 Wien

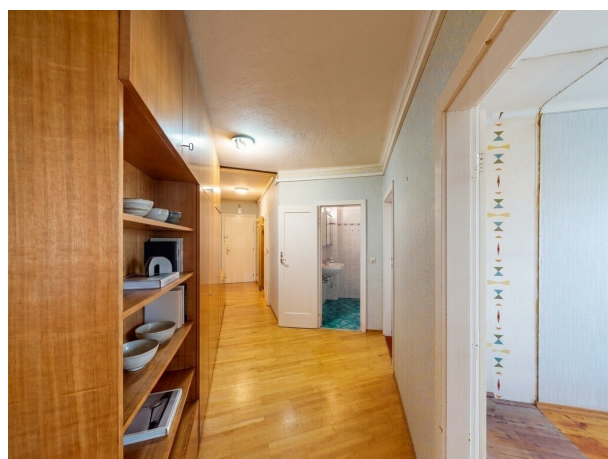
T +43 699 172 00 604

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

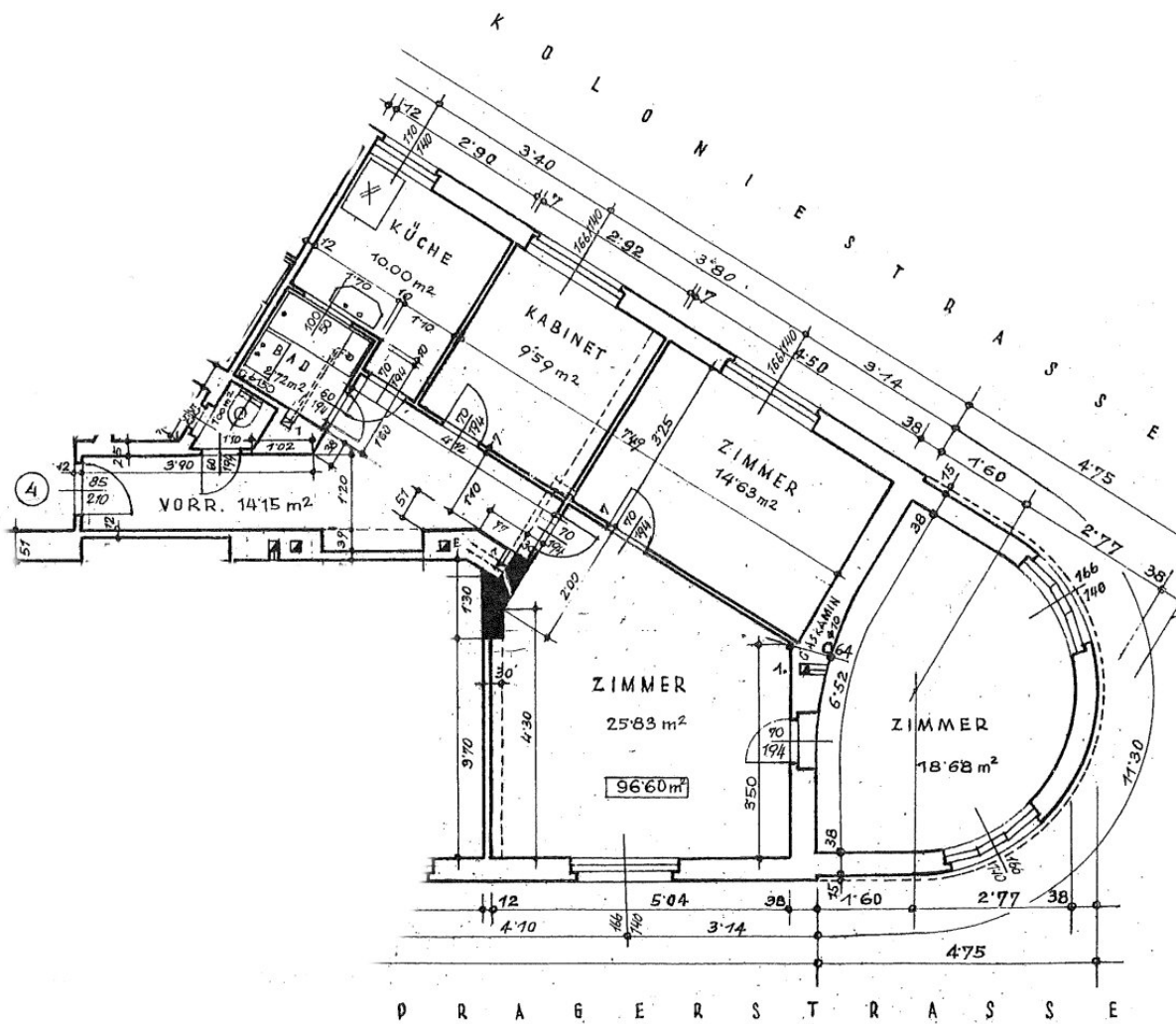












Objektbeschreibung

Die Adresse: Prager Straße 42, 1210 Wien

Diese wunderbare Wohnung **im 1. Liftstock** eines Wohnhauses aus den 50er Jahren, an der Ecke Prager Straße und Koloniestraße, verströmt Charme und Tradition aus allen Ecken und Rundungen.

Das ehemalige Arbeitszimmer am Ende der Wohnung hat tatsächlich eine gerundete Außenwand, was ihm einen starken Auftritt verschafft. Die anderen Zimmer und Nebenräume sind traditionell rechteckig, aber besitzen nicht weniger eine ganz besondere Ausstrahlung.

Die Fenster von Wohnzimmer und Arbeitszimmer sind nach Westen, auf die Prager Straße ausgerichtet, die Fenster der übrigen Zimmer sind auf die Koloniestraße ausgerichtet.

Hier ist gelebt worden und die Wohnung benötigt doch viel Zuwendung. WC und Bad, Küche, Wände und Stromleitungen verlangen nach einer Renovierung. Wer in diese Wohnung Arbeit und Liebe investiert, wird mit einem einzigartigen Platz zum Leben belohnt!

Das Haus selbst wurde erst vor wenigen Jahren saniert, die Fassade gestrichen, die Fenster sind 3-fach verglast und größtenteils von 2022.

Ein wichtiger Hinweis: Der Verkehr auf der Prager Straße ist nicht zu überhören. Wenn Sie sich für diese Immobilie interessieren, dürfen Sie hier keine wirkliche Ruhelage erwarten.

Die Förderung wurde unter Inanspruchnahme des RBG 1971 getilgt, es besteht daher FREIER MIETZINS bei Vermietung durch den Eigentümer!

AUF EINEN BLICK:

- Baujahr (Wiederaufbau) ca. 1952
- Saniertes Wohnhaus (ca. 2022)
- 1. Liftstock
- Wohnnutzfläche ca. 97m²

- Bad mit Dusche
- Getrenntes WC
- Heizung elektrisch / Nachtspeicheröfen
- Kellerabteil vorhanden
- Teilweise renovierungsbedürftig (Strom, Wände)
- Zentrale Lage
- Ärzte (Praxisgemeinschaft) im Erdgeschoß
- Keine Ruhelage
- FREIER MIETZINS

DIE LAGE:

Sehr gut! Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Verkehrsmittel sind direkt vor dem Haus, Sie befinden sich hier auch nahe am Bahnhof Floridsdorf.

DIE KOSTEN MONATL. INKL. UST.: € 340,50

- € 197,95 Betriebskosten

- € 50,24 Aufzug
- € 92,31 Reparaturrücklage

Es sind keine größeren Ausgaben geplant. Die Sanierung der Fassade liegt erst wenige Jahre zurück. Aktueller Stand der Rücklagen: € 162.220,-

DER KAUFPREIS:

€ 265.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap