

**Komfortabler Erstbezug nach Totalsanierung, ein  
Steinwurf von der Messe Wien**



Helle sanierte Altbauwohnung

**Objektnummer: 5998/655**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	471.790,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,27 €
<b>USt.:</b>	27,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



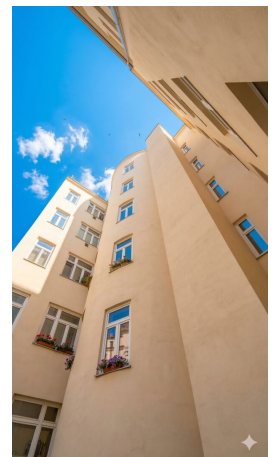
### STEFAN VETTINGER

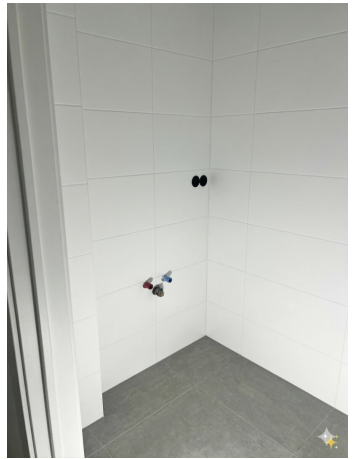
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8 / 5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 777

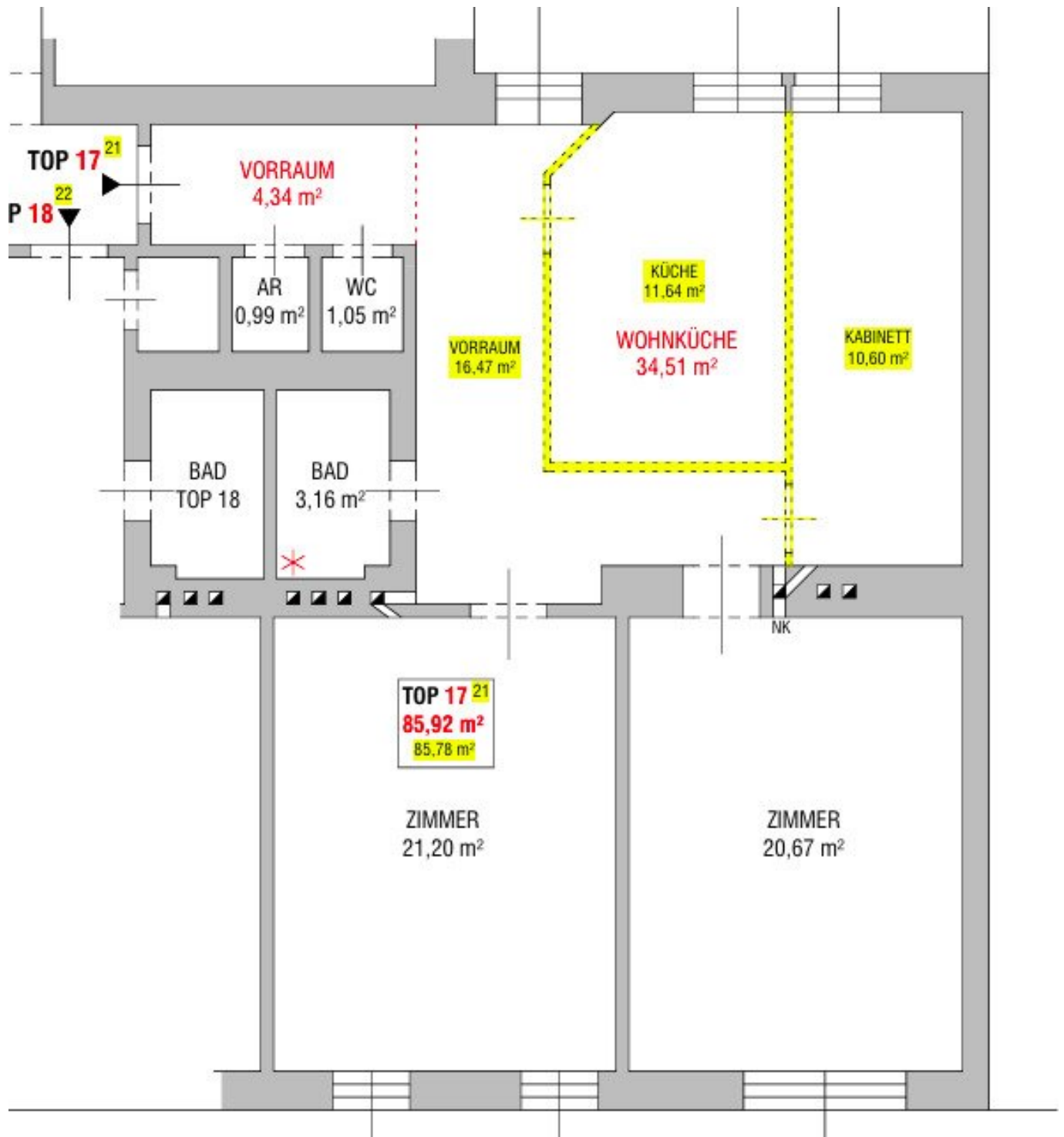
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur









## Objektbeschreibung

**Schnell sein lohnt sich! Gehören Sie zu den Ersten, noch während der umfanglichen Sanierung!**

Es handelt sich um einen liebevoll erhaltenen, klassischen Wiener Altbau, mit einer sehr angenehmen Wohnergemeinschaft.

Dieser liegt in einer ruhigen Seitengasse und bietet besten Wiener Wohnkomfort.

Im gesamten Haus gelangen aktuell folgende Einheiten zum Verkauf

11
16
17
DG

(Paketpreise beim Kauf mehrere Objekte denkbar)

**Top 17:**

Die gegenständliche Wohnung wird aktuell gänzlich saniert und erstrahlt zur Übergabe in

einem Erstbezugs-Zustand.

### **Praktische Raumaufteilung :**

- Heller Eingangsbereich (~4 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Abstellraum (~1 m<sup>2</sup>)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche (~3 m<sup>2</sup>)
- Separates WC
- Großzügige und helle Wohnküche (~35 m<sup>2</sup>)
- Schönes Zimmer mit Doppelfenster (~21 m<sup>2</sup>)
- Zusätzliches einladendes Zimmer (~21 m<sup>2</sup>)

### **Top Ausstattung:**

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Elegante Boden- & Wandfliesen im Badezimmer
- Zukünftige Balkon-Möglichkeit
- Zeitgemäße Mehrfachverglaste Kunststofffenster
- Neue Elektrik und Heizkörper
- etc.

### **Weiters:**

- Eigenes Kellerabteil
- Große gemeinschaftliche Fahrradgarage

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

**Hinweis:** Bei den Fotos handelt es sich um Visualisierungen, welche den zukünftigen Zustand nach erfolgter Sanierung darstellen. (In Ausnahmefällen können einzelne Zwischenwände auf den Visualisierungen noch nicht ersichtlich sein. Bitte nutzen Sie zur

Orientierung der Raumaufteilung die Planskizze)

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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap