

**Top sanierte Altbau-Eigentumswohnung - 95 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 5 Zimmer- PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 11892**

**Eine Immobilie von BESTREAL® Immobilienconsulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fendigasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 96,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	545.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.736,84 €
Betriebskosten:	201,71 €
USt.:	22,49 €

## Ihr Ansprechpartner

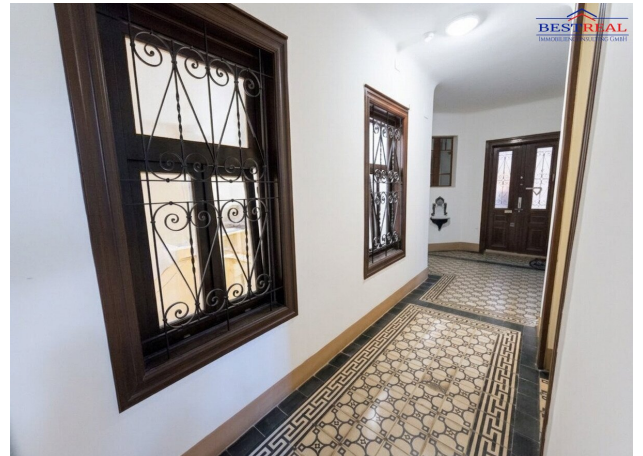
**Stephan Huemer**

BESTREAL® Immobilienconsulting GmbH  
Maderstraße 1/11  
1040 Wien

T +43 1 504 1203-11  
H 0664 230 5242  
F +43 1 504 1203-55

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

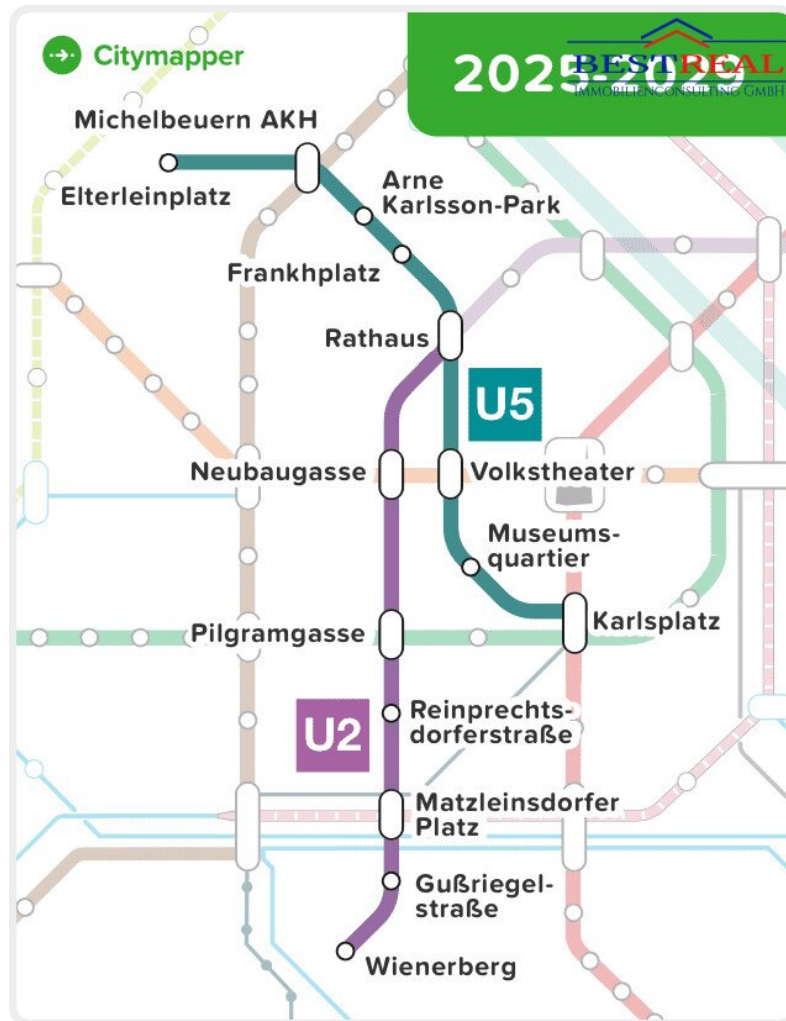


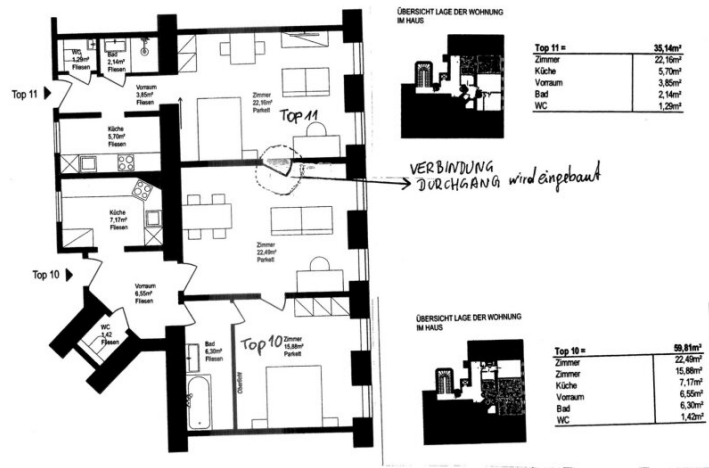












Top 11 =	35,14m²
Zimmer	22,15m²
Küche	5,70m²
Vorraum	3,85m²
Bad	2,14m²
WC	1,28m²

Top 10 =	59,81m²
Zimmer	22,49m²
Zimmer	15,86m²
Küche	7,17m²
Vorraum	6,55m²
Bad	6,30m²
WC	1,42m²

## Objektbeschreibung

**In der Fendigasse**, 1050 Wien, steht eine neu sanierte Altbau-Eigentumswohnung zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **1. Lift-Stock**.

Die Wohnfläche beträgt ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und hat eine Raumhöhe von ca. 3.2 m.

**Die Wohnung wurde kürzlich generalsaniert und umgebaut. Es gibt 2 Eingänge.**

- 2 Badezimmer,
- 2 Wc's,
- 2 Vorräume,
- 5 Zimmer.
- 1 Duschkabine,
- 1 Kombi-Dusche-Badewanne,
- 2 Kellerabteile
- 2 Räume mit allen Anschlüssen für Kücheneinbau und mit Fenster zum Gang / Stiegenhaus

**Heizung:** neue moderne Fußbodenheizung mit Vaillant E-Block Stromheizung, 2 Gorenje-Warmwasserspeicher. **Versorgung mit Warmwasser und Heizung erfolgt ohne Gastherme, ohne Heizkörper, keine Thermen-Wartung notwendig.**

Folgendes wurde erneuert:

- Parkettböden,
- Sicherheitsschlösser,
- Gegensprechanlagen,
- E-Kästen,
- Fliesen in den Vorräumen, in den Badezimmern und in den WC's.
- alle Leitungen,
- PC- und TV-Anschlüsse,
- schalldichte Mehrschichtfenster,
- 2 neue Eingangstüren mit Sicherheitsschlössern
- Türen und Beschläge,
- Armaturen,
- alle Wände / Räume neu ausgemalt,
- Decken-Beleuchtungen,
- 2 Kellerabteile
-

4 Fenster sind zur Gasse, 2 Gangfenster.

Das LIFT-Haus ist hofseitig begrünt, mit einer Fahrradabstellfläche im Hof und im Stiegenhaus.

Lage:

nahe bei Fendigasse - Kreuzung Reinprechtsdorferstraße.

Geplante U2 -Station Reinprechtsdorferstraße, Eröffnung 2030.

Autobuslinien 12A und 14 A von und zur U4-Pilgramgasse

Für weitere Fragen rufen Sie 0664/230 52 42 oder senden Sie ein Mail an [office@bestreal.at](mailto:office@bestreal.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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap