

Kernsaniert: 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock in Währing



Objektnummer: 7398/2026017

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 131,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	140,62 €
USt.:	16,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

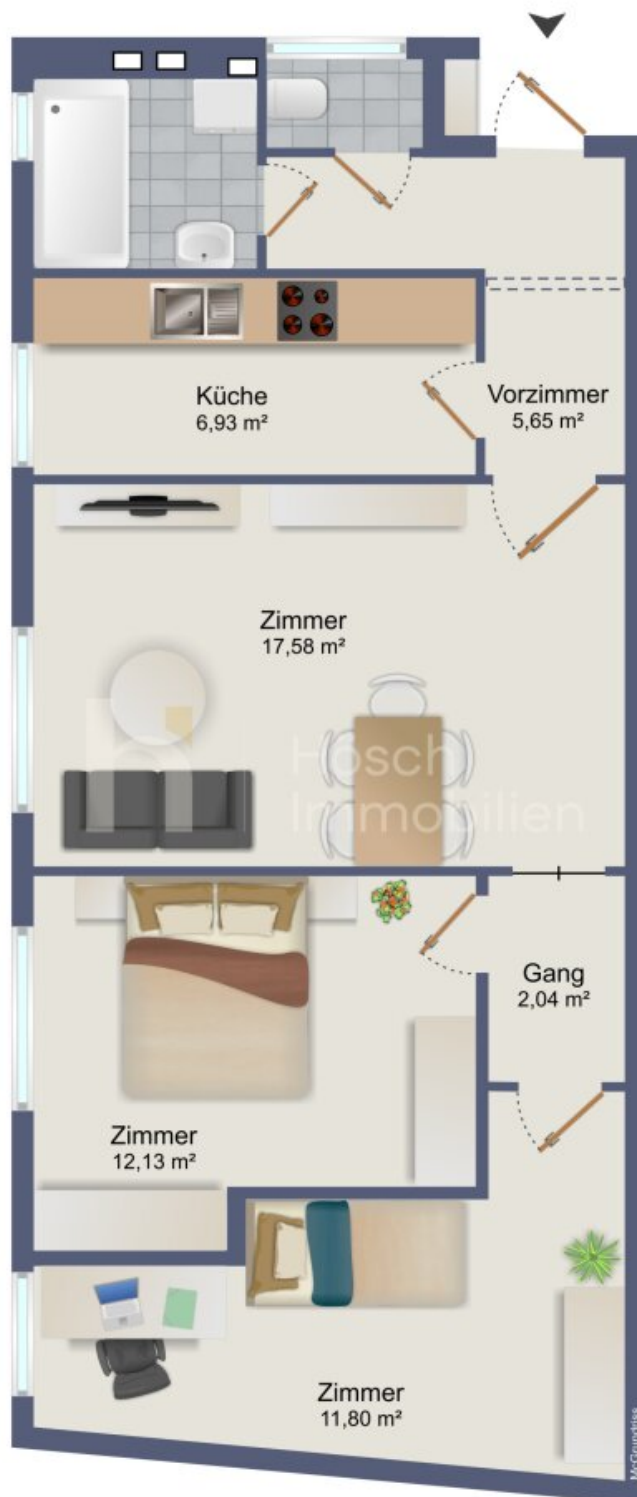


Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien







Objektbeschreibung

Kernsaniert wohnen in Währing – gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock

In gefragter Lage des 18. Bezirks gelangt diese ca. 61 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses zum Verkauf. Die Wohnung wird kernsaniert übergeben und bietet damit eine attraktive Möglichkeit, eine modernisierte Wohnung in beliebter Währinger Lage zu erwerben.

Der Grundriss ist besonders praktisch angelegt. Die Wohnung verfügt über drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche, Vorzimmer, Gang sowie Badezimmer und WC. Das größte Zimmer eignet sich ideal als Wohn- und Essbereich. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Durch diese Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Besonders attraktiv ist die Kombination aus kompaktem Flächenmaß, drei getrennt nutzbaren Zimmern und der beliebten Lage im 18. Bezirk.

Ein wesentlicher Vorteil ist die Lage im 4. Liftstock. Dadurch wohnt man angenehm erhöht und profitiert gleichzeitig von der bequemen Erreichbarkeit über den Lift.

Die Wohnung wird kernsaniert verkauft und bietet dem künftigen Eigentümer eine moderne Wohnbasis mit klarer Raumstruktur. Damit entfällt der Aufwand einer eigenen umfassenden Sanierung, während gleichzeitig eine attraktive, frisch modernisierte Wohnung in sehr guter Wiener Wohnlage entsteht.

Highlights auf einen Blick:

- **Wohnung wird kernsaniert übergeben**
- **Ca. 61 m² Wohnfläche**
- **3 gut nutzbare Zimmer**
- **Separate Küche**
- **Badezimmer und WC**

- 4. Liftstock
- Lift vorhanden
- Praktischer Grundriss
- Attraktive Lage in 1180 Wien-Währing
- Ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder Anleger
- Monatliche Vorschreibung derzeit EUR 284,92 vor Guthabenverrechnung
- HWBRef,SK 132 | fGEE,SK 2,87

HINWEIS:

Die gegenständliche Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung. Die beigefügten Fotos zeigen eine bereits sanierte und veräußerte Wohnung desselben Immobilienentwicklers und dienen zur Veranschaulichung des vorgesehenen Sanierungsstandards.

Kaufpreis: € 419.000,--

Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage: € 284,92

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichter und Treuhänder:

Rechtsanwaltskanzlei Serek / Hauser / Michtner

Fichtegasse 2a, 1010 Wien

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter [+43 676 9486865](tel:+436769486865) zur Verfügung.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap