

**\*\*\*3-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage des  
3.Gemeindebezirks mit viel Potential\*\*\***



**Objektnummer: 1994/1659**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1902                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 88,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 88,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 111,85 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,13                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 494.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 188,64 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 21,55 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

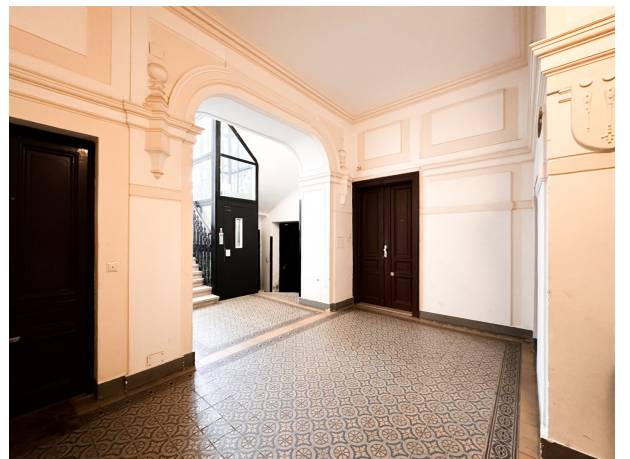
H +43 67764221188

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



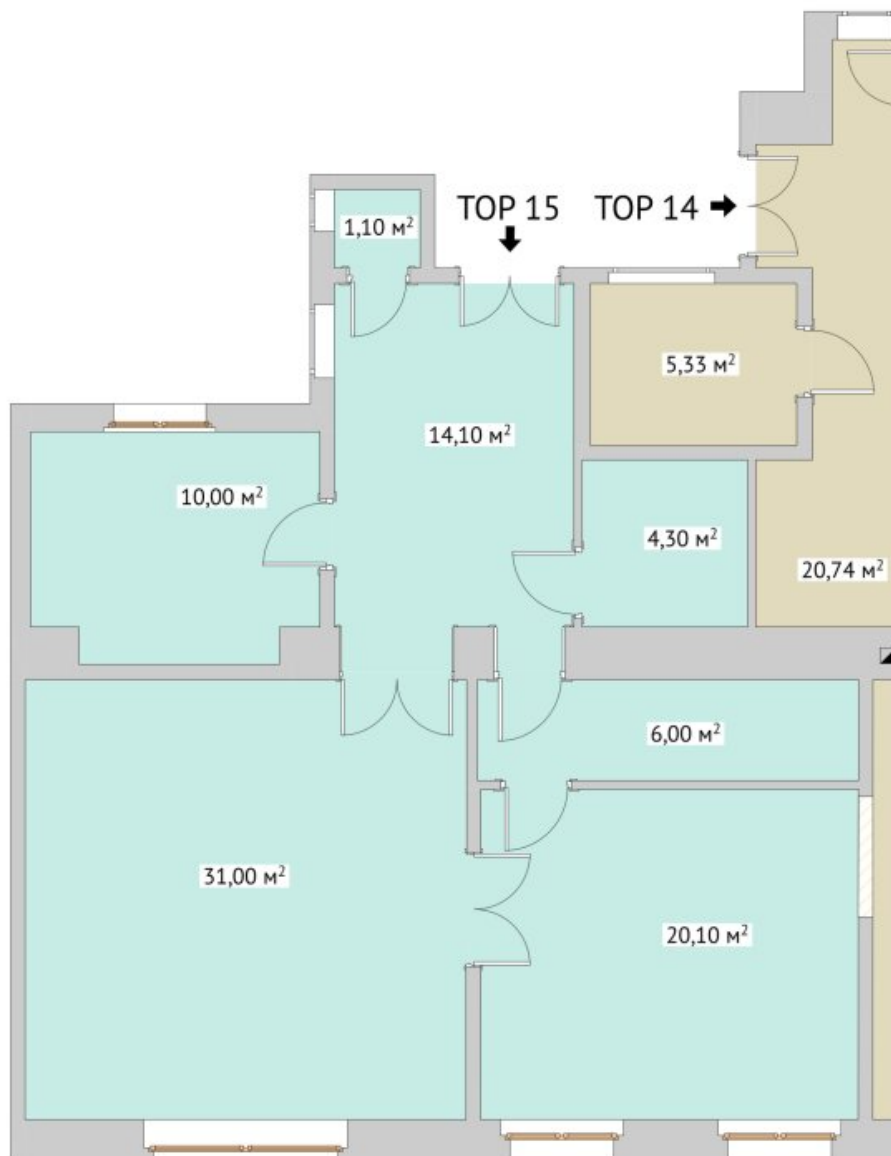












### TOP 15

#### WOHNNUTZFLÄCHE:

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum:  | 14,10 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1: | 31,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2: | 21,10 m <sup>2</sup> |
| Küche:    | 10,00 m <sup>2</sup> |
| Bad:      | 4,30 m <sup>2</sup>  |
| WC:       | 1,10 m <sup>2</sup>  |
| AR:       | 6,00 m <sup>2</sup>  |

**SUMME:** **87,60 m<sup>2</sup>**

# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Separates WC

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

## Ausstattung

- Parkettboden
- Waschmaschinenanschluss
- Mehrfachverglaste Fenster
- Uvm.



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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap