# PREIS GESENKT! – Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift in zentraler Lage beim Matzleinsdorfer Platz




**Objektnummer: 24446**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Herzgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 47,87 m² |
| **Nutzfläche:** | 50,07 m² |
| **Lagerfläche:** | 2,20 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 90,54 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,35 |
| **Kaufpreis:** | 220.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.538,28 € |
| **Betriebskosten:** | 140,70 € |
| **USt.:** | 14,07 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Stipo Bilobrk**

STIBI Immobilien GmbH
Trubelgasse 7/5-5a
1030 Wien

T +43 1 954 00 32
H +43 699 19 99 66 33
F +43 1 954 00 32 22


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN








Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

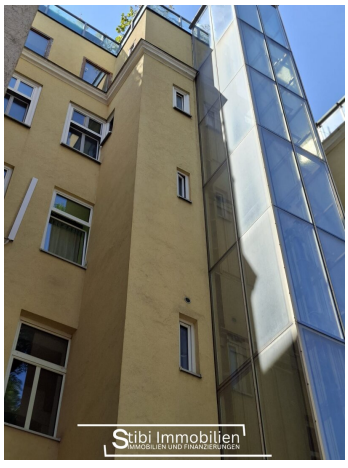

Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

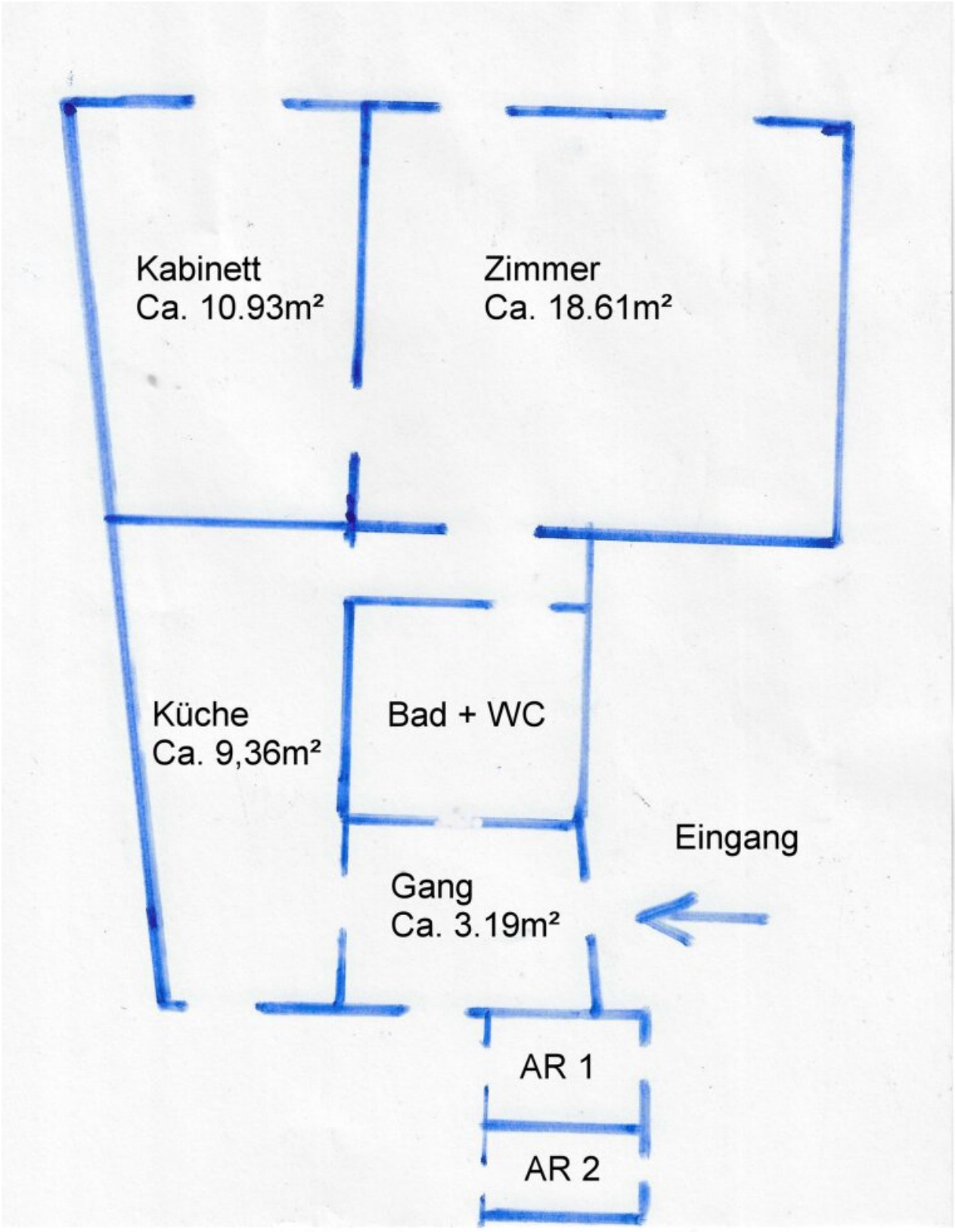

Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

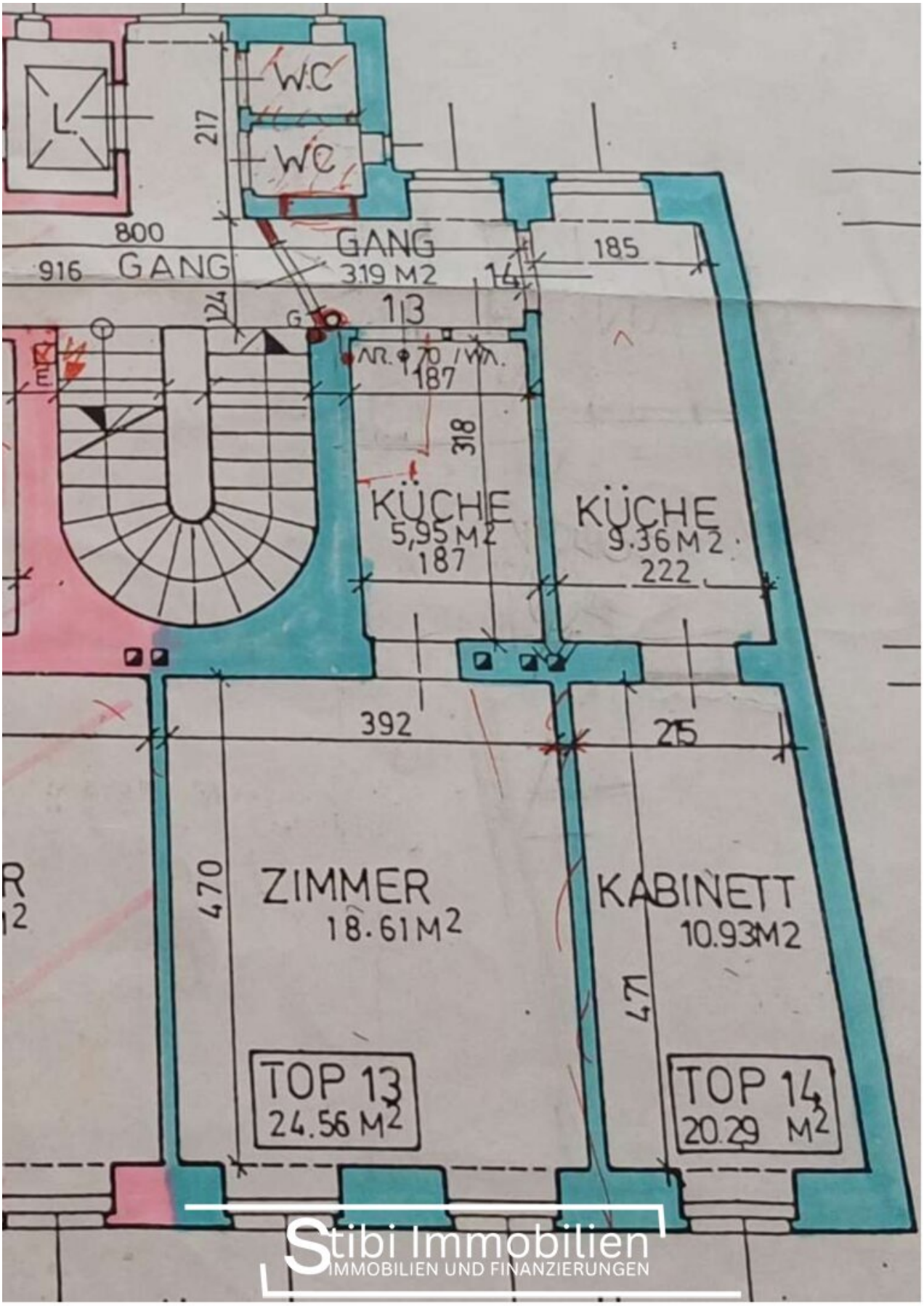

Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Kabinett
Ca. 10.93m²
Zimmer
Ca. 18.61m²
Küche
Ca. 9,36m²
Bad + WC
Eingang
Gang
Ca. 3.19m²
AR 1
AR 2




Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

# Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen als **alleinbeauftragter Immobilienmakler** diese charmante Altbauwohnung in der **Herzgasse , 1100 Wien**, zum Kauf anbieten zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines typischen Wiener Altbaugebäudes mit Lift**. Im Zuge des Dachbodenausbaus wurde ein Lift eingebaut und die Wohnungseigentumsbegründung entsprechend neu geregelt. Die Zusammenlegung der ursprünglich getrennten Tops zu einer Wohneinheit wurde im aktuellen Nutzwertgutachten entsprechend berücksichtigt und ausgewiesen.

## Die Wohnung

Die ca. **50 m² große Wohnung** verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und bietet folgende Räumlichkeiten:

- großzügiges Wohnzimmer
- separates Kabinett
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Vorraum/Gang

Als besonderes Zubehör sind der Wohnung zusätzlich **zwei WC-Räume am Stiegenhaus** zugeordnet. Diese sind im aktuellen Nutzwertgutachten entsprechend als Zubehör ausgewiesen und können beispielsweise als Abstell- bzw. Lagermöglichkeiten genutzt werden.

## Charakter und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über **mehrfach verglaste Kunststoff-Isolierfenster** sowie über die für einen klassischen Wiener Altbau charakteristischen **massiven Ziegelwände**.

Die Beheizung erfolgt über eine **zentrale Gasetagenheizung**. Die massiven Außenwände und

die vorhandene Bauweise sorgen für ein angenehmes Raumklima und bieten sowohl während der kalten Wintermonate als auch im Sommer einen angenehmen Wohnkomfort.

## Zustand der Wohnung

Die Wohnung war über viele Jahre vermietet und befindet sich derzeit in einem **renovierungsbedürftigen bzw. teilweise abgewohnten Zustand**.

Vor dem Einzug sind daher je nach persönlichen Ansprüchen **Auffrischungsarbeiten, kleinere Reparaturen und Renovierungsmaßnahmen** empfehlenswert bzw. erforderlich.

Gerade dadurch bietet sich für zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und individuell zu modernisieren.

Die Wohnung wird **bestandsfrei und lastenfrei** übergeben.

## Kosten & Kaufpreis

**Monatliche Gesamtbelastung:**

€ 317,31 monatlich

inklusive Betriebskosten und Reparaturrücklage

**Kaufpreis:**

€ 220.000,– **Verhandlungsbasis**

## Wichtige Informationen

Sämtliche im Inserat angeführten Angaben basieren auf den uns vom Verkäufer bzw. von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen und Informationen sowie auf den uns gegenüber gemachten Angaben.

Die **STIBI Immobilien GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der vom Verkäufer bzw. von Dritten bereitgestellten Angaben**.

Selbstverständlich stellen wir interessierten Kaufinteressenten auf Anfrage gerne die verfügbaren Objektunterlagen zur Verfügung und stehen für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

## Ihr Ansprechpartner

Sie interessieren sich für diese Wohnung oder benötigen weitere Informationen?

Wir stehen Ihnen gerne für:

- persönliche Besichtigungen
- die Übermittlung vollständiger Objektunterlagen
- Fragen zur Liegenschaft
- Kaufabwicklung und Finanzierung

zur Verfügung.

Darüber hinaus bietet die **STIBI Immobilien GmbH** umfassende Dienstleistungen rund um die Immobilie – von **Vermietung, Hausverwaltung und Verkauf über Finanzierungsberatung bis hin zu Bau- und Baumeisterthemen**.

Wir ersuchen um Verständnis, dass Anfragen ausschließlich nach Übermittlung der **vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse)** bearbeitet werden können. Dies ermöglicht uns eine seriöse und professionelle Kommunikation mit unseren Interessenten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese interessante Wiener Altbauwohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stibi-immobilien.at

Stipo Bilobrk

STIBI Immobilien

Tel:0699/19 99 66 33

Email:office@stibi-immo.at

www.stibi-immo.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap