

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift in zentraler Lage – Nähe 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 m ²
Nutzfläche:	50,07 m ²
Lagerfläche:	2,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	90,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,35
Kaufpreis:	230.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.538,28 €
Betriebskosten:	140,70 €
USt.:	14,07 €
Provisionsangabe:	

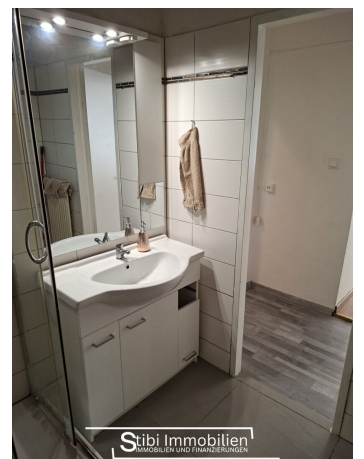
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

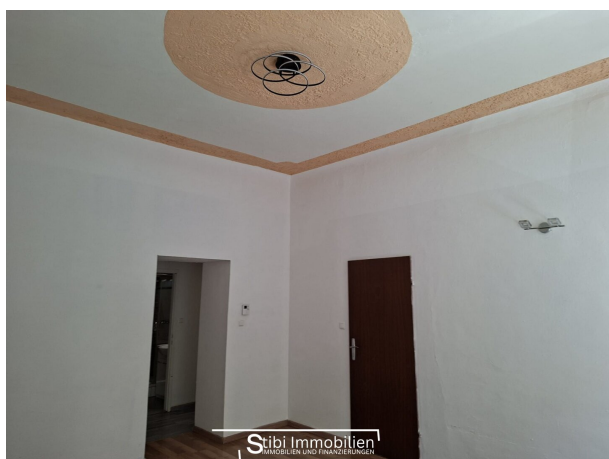
Ihr Ansprechpartner

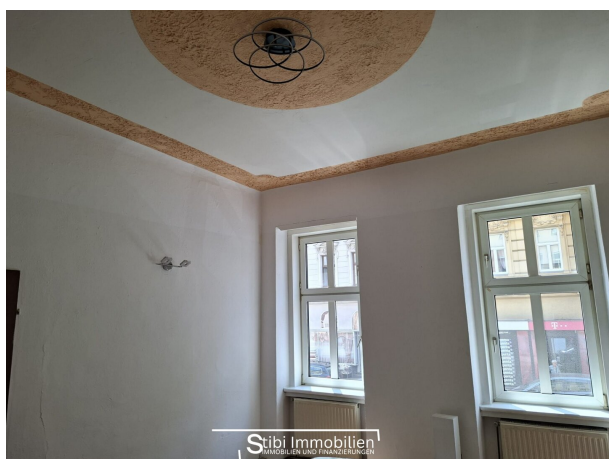
Stipo Bilobrk

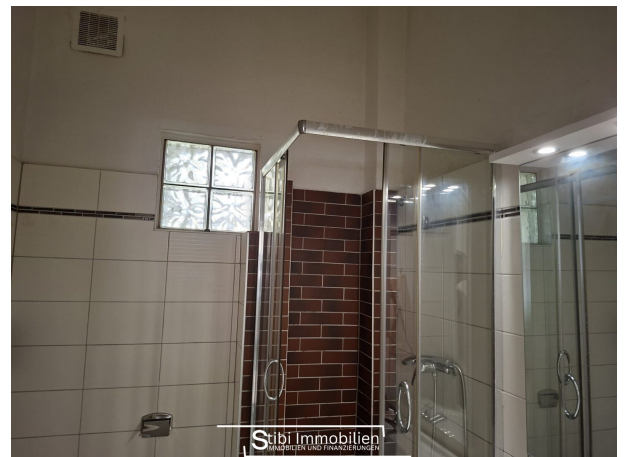
STIBI Immobilien GmbH
Trubelgasse 7/5-5a
1030 Wien

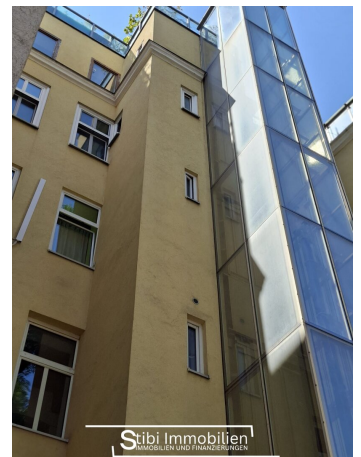
T +43 1 954 00 32
H +43 699 19 99 66 33
F +43 1 954 00 32 22













Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN



Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

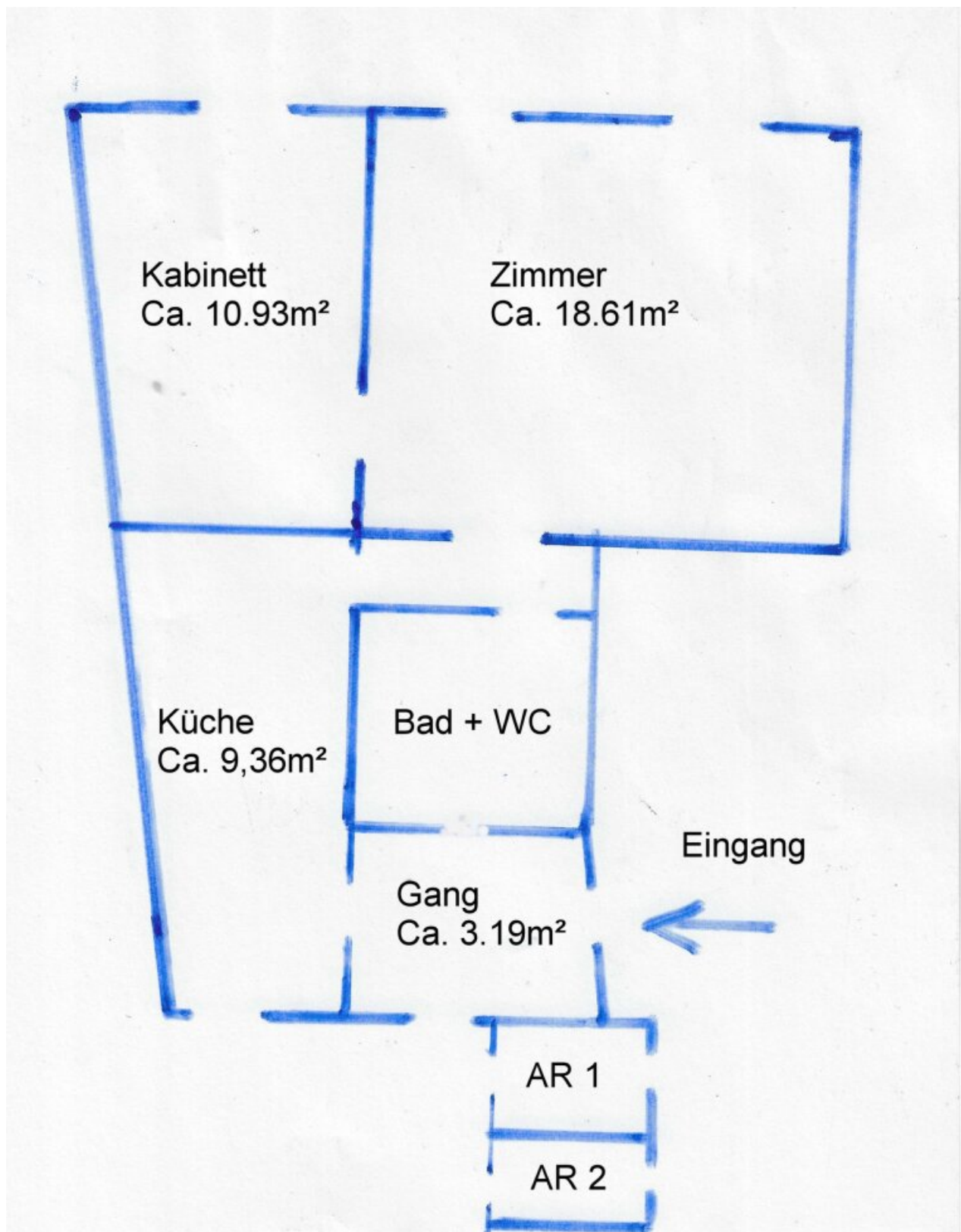


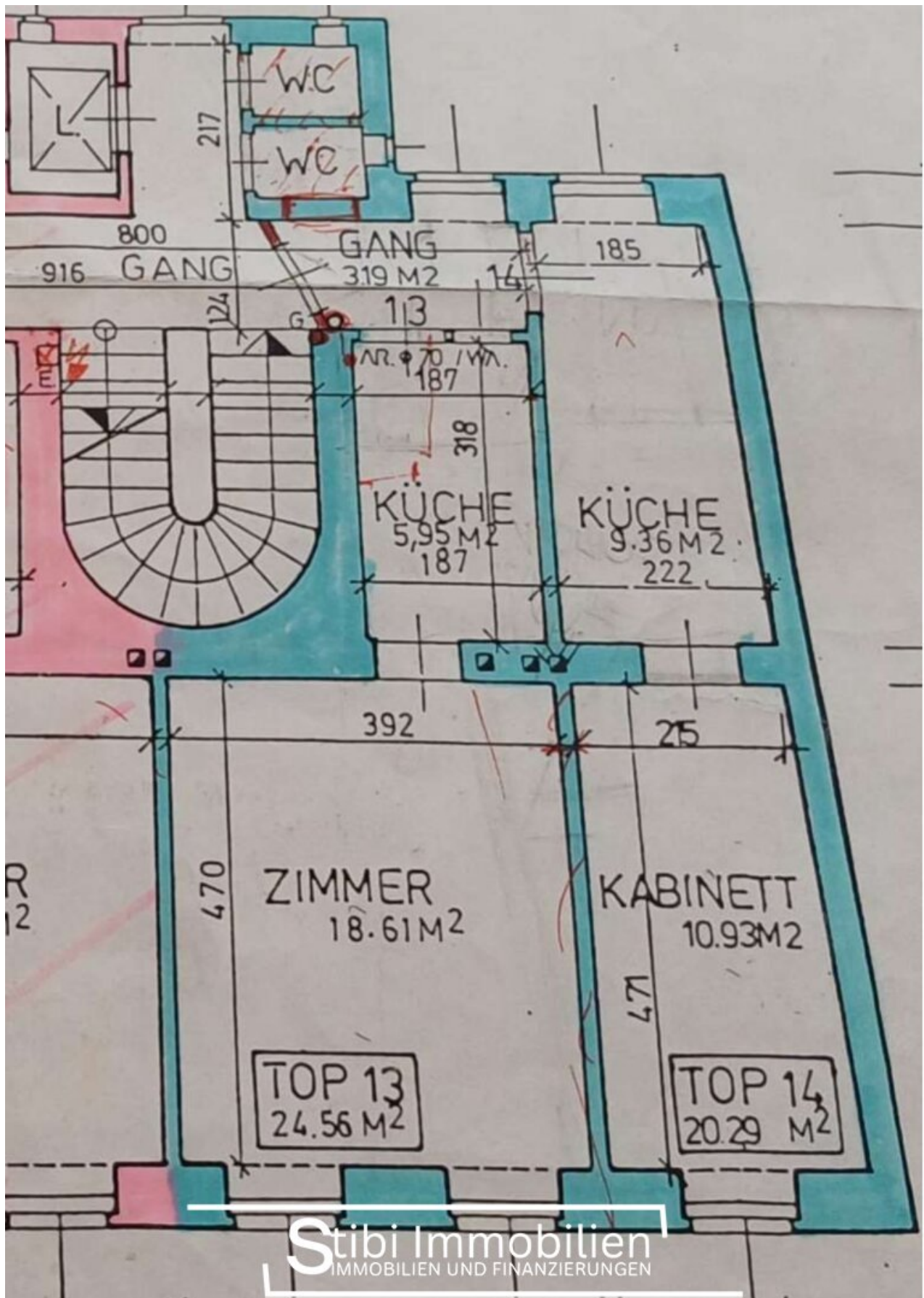
Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN





Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN





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:

€ 230.000,– **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) - <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