

Wohnen mit Zukunft im Herzen von Favoriten | gute Anbindung nahe zukünftiger U2



Wohnzimmer1

Objektnummer: 141/86498

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	48,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	193.840,00 €
Betriebskosten:	126,23 €
USt.:	12,62 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Mose-Haim Yakopow, BA

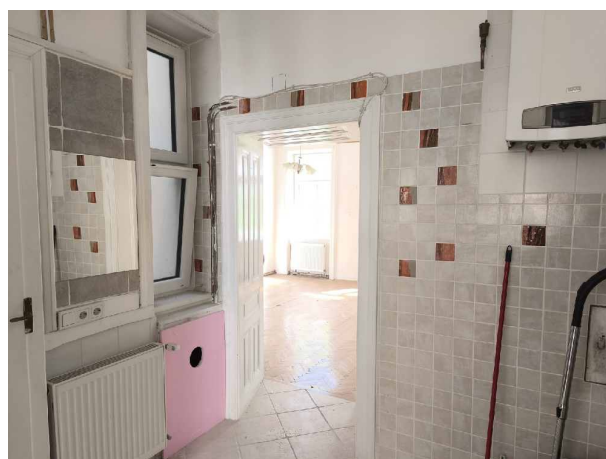
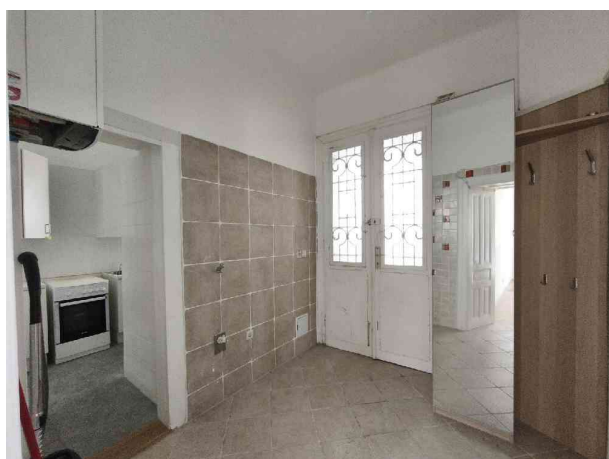
Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 894 97 49429

H +43 676 834 34 429

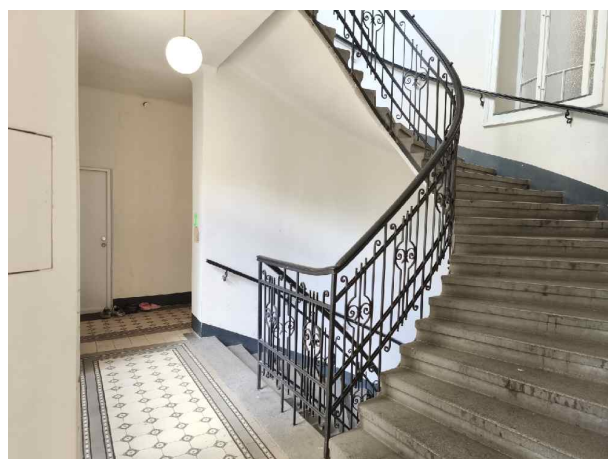
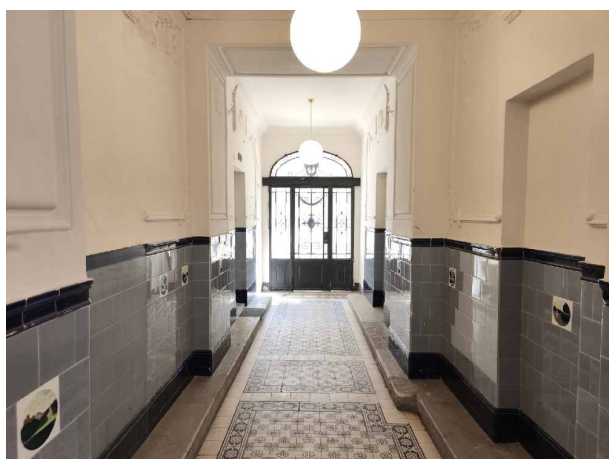
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine **sanierungsbedürftige Altbauwohnung** im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** eines gepflegten Altbauhauses und verfügt über ca. **48,46 m² Wohnfläche**.

Im selben Haus stehen weitere Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen zum Verkauf. Ein Teil der Wohnungen ist hofseitig ausgerichtet und dadurch besonders ruhig gelegen, während andere Einheiten straßenseitig ausgerichtet sind. Die verschiedenen Grundrisse und Lagen innerhalb des Hauses bieten sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessante Möglichkeiten.

Top 20-21 – ca. 48,46 m²:

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und verfügt über eine großzügige 2-Zimmer-Raumaufteilung.

Die Wohnung gliedert sich in

- Küche
- 2 Zimmer
- Gang
- Badezimmer
- WC

Der Kaufpreis beträgt € 193.840.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Im Haus stehen derzeit weitere Einheiten zum Verkauf:

- Top 13: ca. 89,57 m² – € 193.840
- Top 29 + Top 30: ca. 71,79 m² – € 287.160
- Top 33: ca. 31,12 m² – € 124.480
- Top 34: ca. 40,25 m² – € 161.000
- Top 39: ca. 42,59 m² – € 170.360

Zum Haus

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein gepflegtes Altbauhaus in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks.

Aktuell ist kein Lift vorhanden. Ein Dachgeschossausbau ist geplant und bereits bei der Behörde eingereicht. Im Zuge des geplanten Ausbaus soll auch ein Lift errichtet werden.

Darüber hinaus sind Balkone geplant. Die geplanten Balkone sind nicht im jeweiligen Kaufpreis inkludiert.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil.

Die Betriebskosten liegen bei € 138,85 brutto.

Aktuell wird keine Rücklage eingehoben, in Zukunft sind ca. € 1,12/m² geplant.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in Favoriten, einem gut erschlossenen Bezirk mit einer umfangreichen Infrastruktur.

Supermärkte, **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind **ebenfalls gut erreichbar**.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut. In der Umgebung verkehren unter anderem die Straßenbahnlinien 6 und 11 sowie mehrere Buslinien. Die U1 ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof sowie in die Innenstadt.

Für die zukünftige Entwicklung der Lage ist insbesondere der geplante Ausbau der U2 interessant. Die U2 soll künftig bis zum Matzleinsdorfer Platz verlängert werden. In weiterer Folge ist eine Verlängerung über die Gußriegelstraße bis zum Wienerberg vorgesehen.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, verschiedenen Wohnungsgrößen und -grundrissen sowie der teilweise ruhigen, hofseitigen Ausrichtung macht die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Ein Energieausweis wurde bereits beim Eigentümer angefordert.

Für weitere Rückfragen sowie einen persönlichen Termin zum Objekt steht Ihnen Hr. Yakopow per E-Mail unter yakopow@rustler.eu oder telefonisch unter +43 676 834 34 429 sehr gerne zur Verfügung!



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.