

**# SQ - UNSANIERTE 1 ZIMMER WOHNUNG - GEGENÜBER
PRIVAT KLINIK DÖBLING - U4 - U-BAHN NÄHE - 1190
WIEN**



Objektnummer: 22238

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,66 m ²
Nutzfläche:	38,66 m ²
Gesamtfläche:	38,66 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	149.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.854,11 €
Betriebskosten:	83,51 €
USt.:	8,35 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine unsanierte Altbauwohnung in der **Heiligenstädter Straße im 19. Wiener Gemeindebezirk**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** des Hauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. **38,66 m²**. Die Einheit befindet sich in **unsaniertem Zustand** und bietet dem zukünftigen Eigentümer damit die Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und auszustatten.

Aufgrund ihrer kompakten Größe eignet sich die Immobilie sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger**, die eine Wohnung mit Entwicklungspotenzial suchen.

RAUMAUFTEILUNG

Die ca. 38,66 m² große Wohnung gliedert sich in:

- Wohnzimmer
- kleines Kabinett (in den Innenhof)
- Küche im Vorzimmer
- separates Badezimmer inklusive WC

Die klare und kompakte Raumaufteilung bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung der Wohnung.

ZUSTAND & POTENZIAL

Die Wohnung wird **unsaniert verkauft**. Dadurch besteht die Möglichkeit, Ausstattung, Materialien und Gestaltung individuell auf die zukünftige Nutzung abzustimmen.

Insbesondere für Käufer, die eine Immobilie selbst gestalten möchten, oder für Anleger, die durch eine Sanierung eine entsprechende Wertsteigerung erzielen möchten, stellt die Wohnung eine interessante Gelegenheit dar.

DAS HAUS

Ein zusätzlicher Vorteil ist die geplante Aufwertung der gesamten Liegenschaft:

Im Zuge des Dachbodenausbaus werden auch die Allgemeinflächen des Hauses saniert.

Dadurch soll das Gebäude insgesamt modernisiert und das Erscheinungsbild der allgemeinen Bereiche nachhaltig verbessert werden.

Kaufpreis:

- **Kaufpreis:** € 149.000,--
- **Betriebskosten:** € 78,73
- **Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt

Arkadi Moullaev, BA

? E-Mail: moullaev@stadtquartier.at

? Telefon: 0676 844 299 202

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap