# Garten-Altbau mit Balkon zur individuellen Gestaltung | Luftwärmepumpe-Fußbodenheizung möglich



**Objektnummer: 5853/3733**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 1909 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 94,87 m² |
| **Nutzfläche:** | 94,87 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Garten:** | 139,61 m² |
| **Kaufpreis:** | 599.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 231,41 € |
| **USt.:** | 23,14 € |

## Ihr Ansprechpartner

**REAL3 Immobilien GmbH**

REAL3 Immobilien GmbH
Bäckerstraße 3 / 10
1010 Wien

T +4369913100317
H +4369913100317

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
































GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GARTEN
BAUFLUCHTL
BALKON
VORZIMMER
11,06m²
8,86m²
WC
LICHTHOF
BAD
1500
1210
20,82m²
20,74m²
10,17m²
BAUFLUCHTLINIE

# Objektbeschreibung

**Fußbodenheizung mit effizienter und moderner Luftwärmepumpe möglich**

**Sanierungsbedürftige** Altbauwohnung im Hochparterre bei der U-Bahnstation U4 Ober St. Veit

Tolle Gartenwohnung mit Balkon und flexibler Raumaufteilung, **Garten und Balkon südseitig**

**Individuelle und nach eigenen Wünschen gestaltete Ausstattung und Raumaufteilung möglich!**

zentrales und großzügiges Vorzimmer, **3-5 Zimmer möglich, 2-4 Schlafzimmer**, geräumiges Bad mit Wanne und Dusche, extra WC, südseitiger Balkon mit Grünblick, Eigengarten mit ca. 139m², Kellerabteil

**vielfältige Nutzung möglich (Wohnung, Büro, Praxis)**

**Das Stiegenhaus sowie die Außenfassade werden verkäuferseitig renoviert. Für die Käufer der Wohnungen erfolgt dies ohne Zusatzkosten**

Top 1 Altbau Nähe U4 Ober St. Veit, Hochparterre - 2 Zimmer zeigen sowie Balkon und Garten sind südseitig, 3 Zimmer zeigen auf den Hietzinger Kai

weitere Infos gerne unter +43 699 131 00 317

Ideal für Eigennutzer oder Anleger zum Vermieten

**gemischtes Baugebiet** (Wohnen und Gewerbe möglich!!!)

aktuelle Betriebskosten €254,57 inkl. 10% USt. zuzüglich gesetzlicher Reparaturrücklage €155,03

**4 Minuten Gehweg zur U4**

**Auf Ihre Anfrage freut sich:**

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

Nebenkosten bei Kaufverträgen

Grunderwerbsteuer : 3, 5%

Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Energieausweis 196,27 kWh/m².a

Der Kennwert des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE wird in dem für dieses Objekt ausgestellten Energieausweis, welcher aufgrund der Übergangsbestimmung zum EAVG 2012 auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiterhin Gültigkeit hat, nicht ausgewiesen und deshalb wird in diesem Inserat nur die Energieklasse angeführt. Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. **Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vekäufer tätig ist.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap