

Fasanviertel - Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit viel Potential



Objektnummer: 932

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,95 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	161,50 €
USt.:	16,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilienreuehand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien











Innenhof



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

In der Kölblgasse, im beliebten **Fasanviertel** gelangt diese rund **55,36 m² große 3-Zimmer-Wohnung** zum Verkauf. Die zentrale Lage verbindet eine ausgezeichnete innerstädtische Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Wohnung verfügt über eine **attraktive Ost-West-Ausrichtung**: Zwei Zimmer liegen **ostseitig zur Hohlweggasse**, während das dritte Zimmer **westseitig zum Innenhof** orientiert ist.

Das Wohnhaus wurde in den vergangenen Jahren **umfassend saniert und thermisch aufgewertet** und präsentiert sich heute in einem gepflegten Erscheinungsbild. Die Wohnung selbst befindet sich in **sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigem Zustand** und bietet damit viel Spielraum für eine individuelle Neugestaltung. Die gut nutzbare Raumaufteilung mit **drei Zimmern, separater Küche, Bad und getrenntem WC** bildet dafür eine solide Basis.

[360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

BETRIEBSKOSTEN (in EUR):

Reparaturrücklage	EUR	72,20	0% USt
Betriebskosten	EUR	161,50	10% USt
Manipulationsspesen	EUR	1,00	10% USt
10% USt	EUR	16,25	
Gesamt	EUR	250,95	inkl. USt

DARLEHEN:

Im Rahmen der monatlichen Vorschreibung wird derzeit noch ein auf die Wohnung entfallender Anteil am **Sanierungsdarlehen der Wohnungseigentümergeinschaft in Höhe von EUR 76,42 monatlich** eingehoben. Laut Auskunft der Hausverwaltung ist dieser Betrag voraussichtlich noch **bis Juli 2027** zu entrichten; der derzeit noch offene Gesamtbetrag wurde mit rund **EUR 840,62, allenfalls ca. EUR 1.000,-**, angegeben. Diese Verpflichtung ist von der kaufenden Partei zu übernehmen und entsprechend bei der Kaufpreisfindung zu berücksichtigen.

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird wie besichtigt übergeben.

AUSSTATTUNG:

Böden:

Wohn- und Schlafräume, Vorraum und Küche: Laminat

Badezimmer und WC: Fliesen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Heizung:

Elektrische Einzelheizung mittels Wandkonvektoren.

Warmwasser:

Warmwasserbereitung mittels Elektroboiler.

Küche:

Separate Küche mit vorhandener Küchenzeile, Spüle und Elektroherd; aufgrund des Gesamtzustandes ist eine Modernisierung empfehlenswert.

Sanitärräume:

Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken; separates WC.

Sonstiges:

Lift und Fahrradraum im Haus; der Wohnung ist ein Kellerabteil zur Nutzung zugeordnet

MÖBLIERUNG:

unmöbliert

VERKEHRSANBINDUNG:

Straßenbahn: Linie O, Haltestelle Kölblgasse (ca. 130 m)

Bus: Linie 77A (ca. 370 m)

S-Bahn / Lokalbahn: Rennweg – S1, S2, S3, S4, S7 (ca. 430 m)

U-Bahn: U1 Hauptbahnhof (ca. 1,12 km)

U-Bahn: U3 Rochusgasse (ca. 1,27 km)

Wien Hauptbahnhof: ca. 1,21 km

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz.

ÜBERGABE:

Nach verlassenschaftsgerichtlicher Genehmigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap