# Komplettsanierung erforderlich. Aber sehr gute Aufteilung. 2 Zimmer, großzügiges Wohnzimmer, SZ zum Hof. Gute Lage im 10. Bezirk.




Eingangsbereich und Zugang WC, Dusche

**Objektnummer: 1609/457105**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 50,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 50,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 107,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,31 |
| **Kaufpreis:** | 122.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 137,00 € |
| **USt.:** | 14,80 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

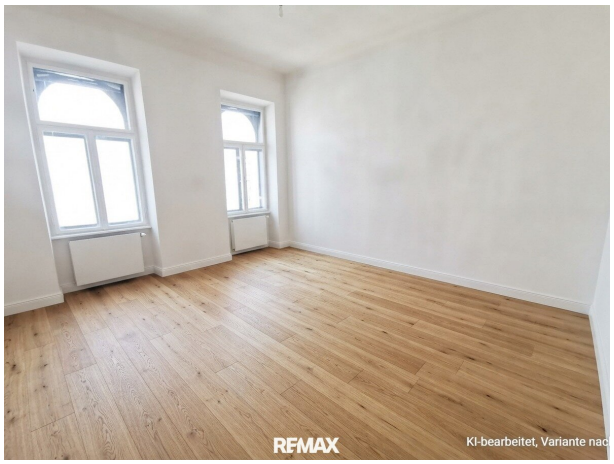
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Carsten Mähler**

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet, Variante nac


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

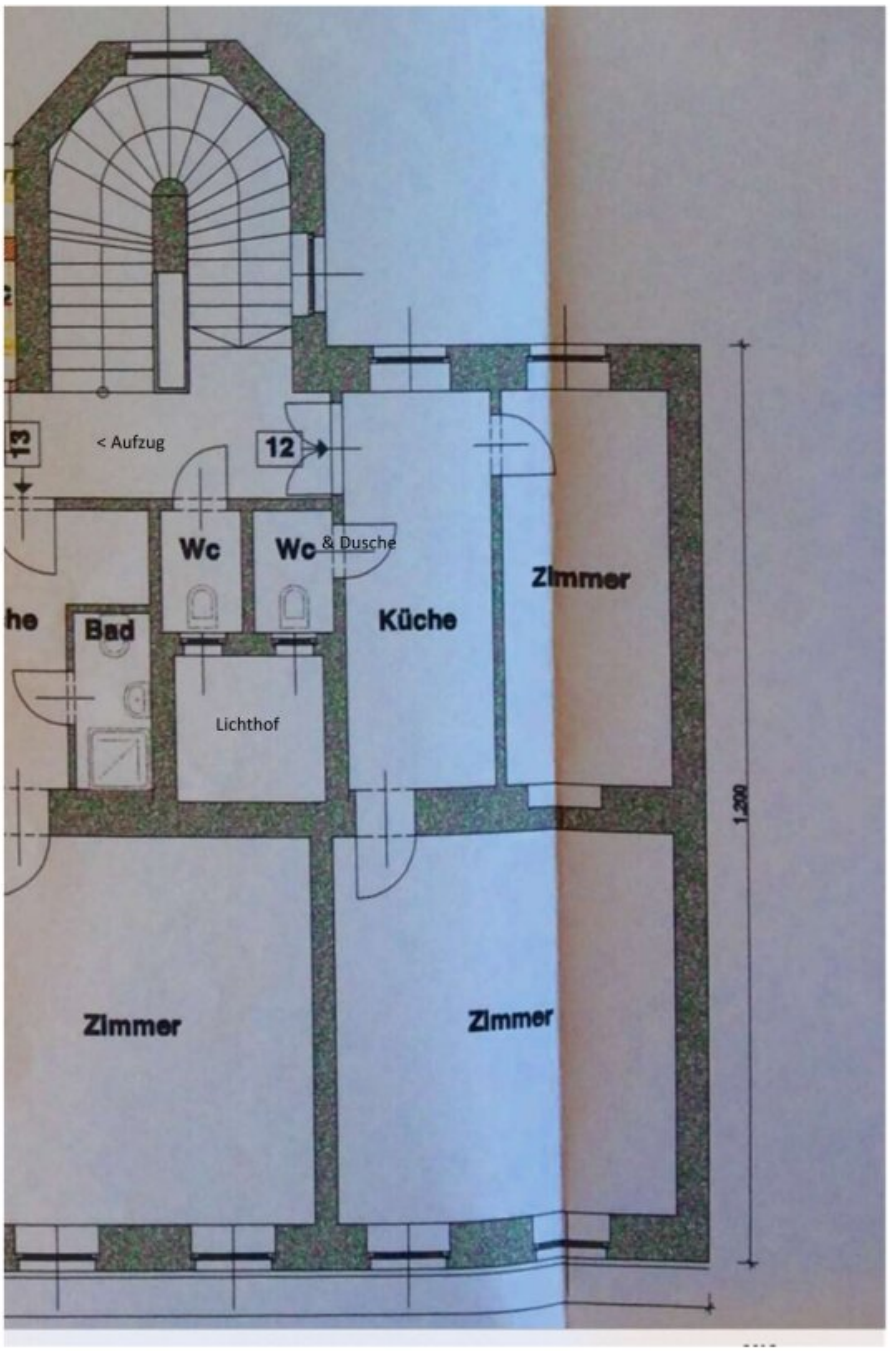

RE/MAX


RE/MAX

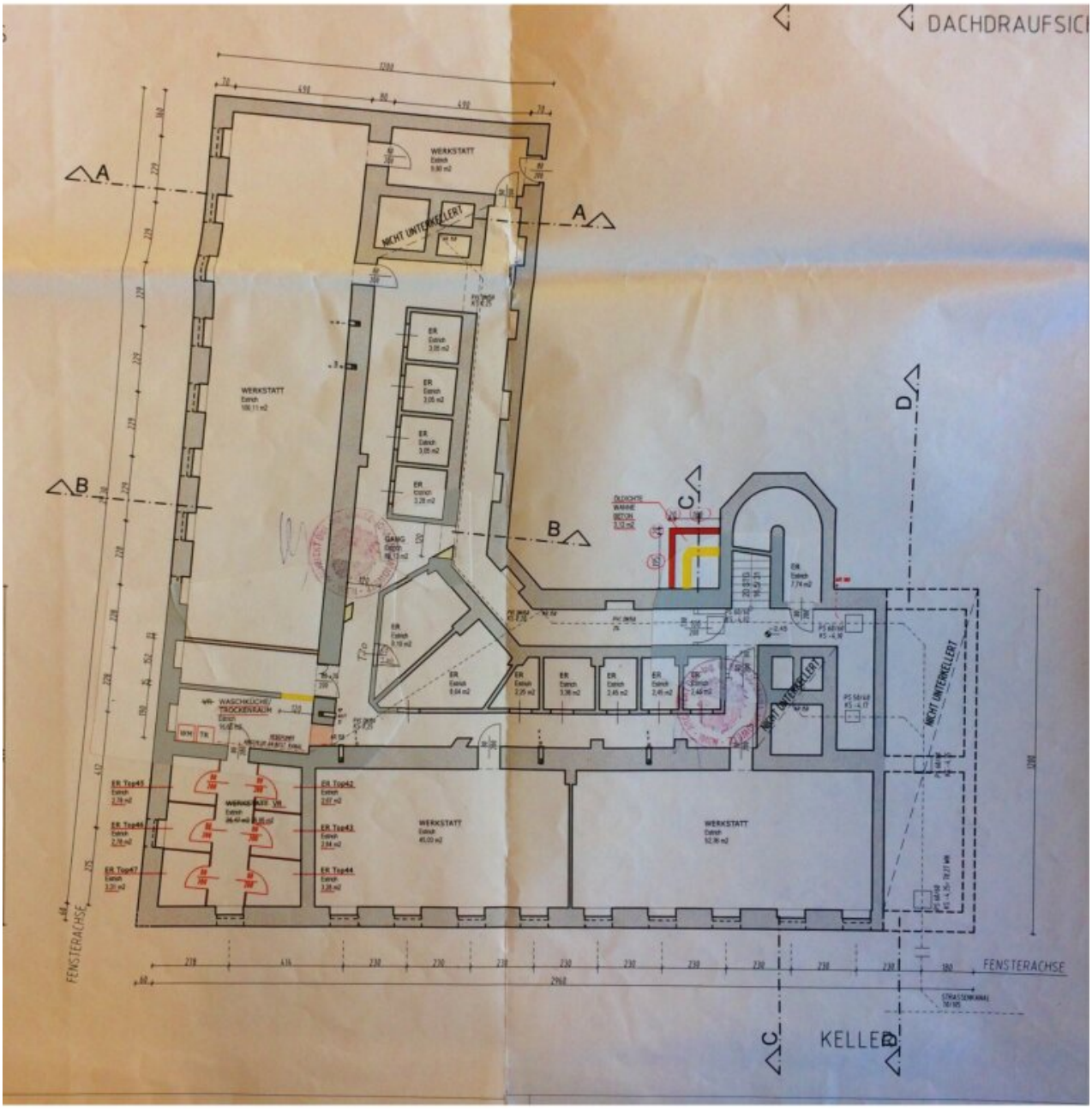

RE/MAX

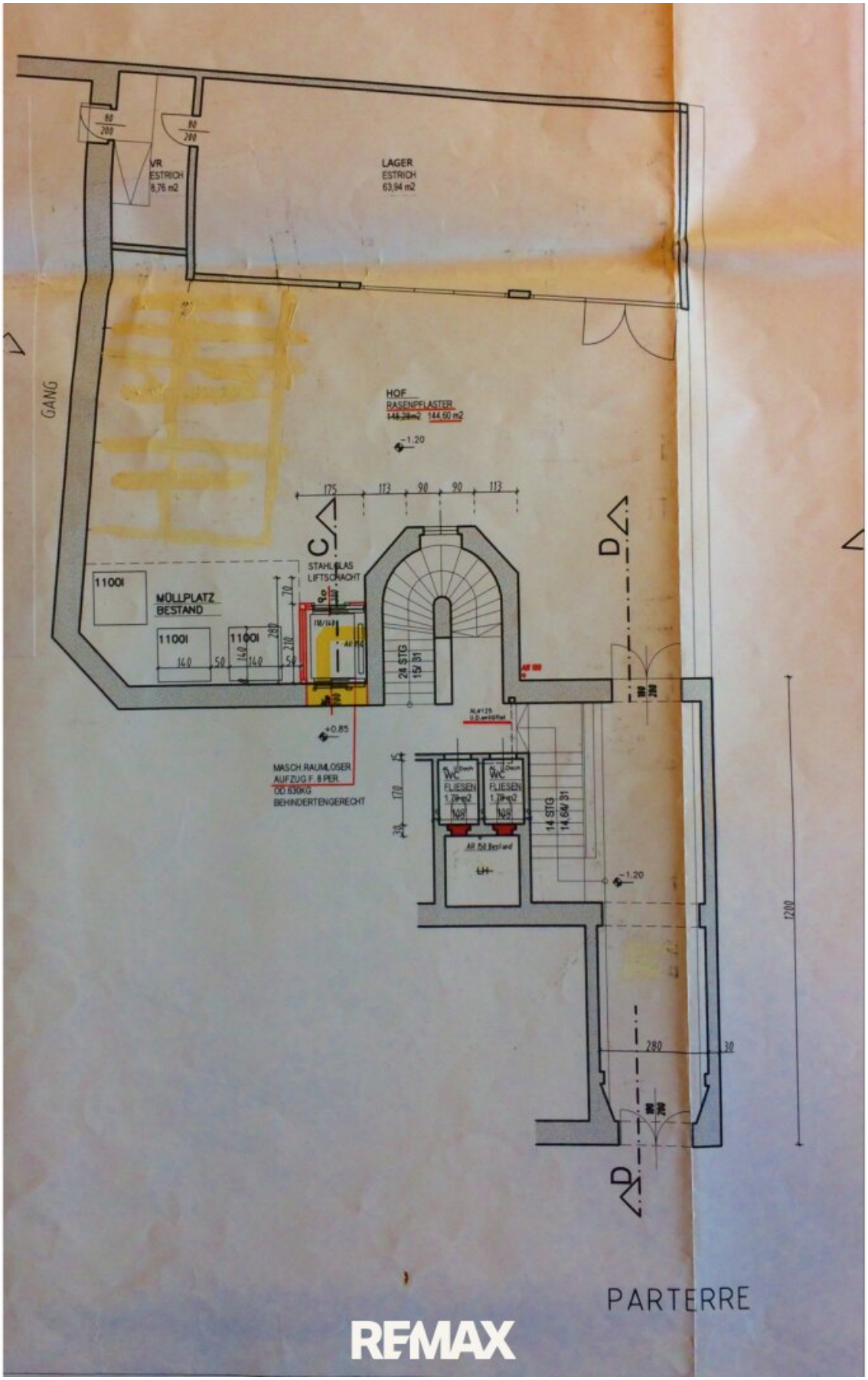

RE/MAX

## Grundriss 10., Neilreichgasse 68, 1. OG, Top 12




Ing. C. Mähler +43 664 211 48 10 c.maehler@remax-first.at


DACHDRAUFSICH
A
B
C
D
WERKSTATT
NICHT UNTERKELLERT
WERKSTATT
GANG
WASCHKÜCHE/ TROCKENRAUM
WERKSTATT
WERKSTATT
NICHT UNTERKELLERT
NICHT UNTERKELLERT
FENSTERACHSE
FENSTERACHSE
KELLER


VR
ESTRICH
8,76 m2
LAGER
ESTRICH
63,94 m2
GANG
HOF
RASENPFLASTER
144,60 m2
-1.20
175
113
90
90
113
C
D
STAHLGLAS
LIFTSCHACHT
1100l
MÜLLPLATZ
BESTAND
1100l
1100l
140
50
140
140
50
280
210
70
24 STG
15/31
+0.85
MASCH. RAUMLOSER
AUFZUG F. 8 PER.
OD 630KG
BEHINDERTENGERECHT
WC
FLIESEN
1,70 m2
WC
FLIESEN
1,70 m2
170
30
14 STG
14,64/31
-1.20
1200
280
30
PARTERRE

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Es steht hier 1 Wohnung mit viel Potential zur Verfügung.

Nutzen Sie die Gelegenheit und schauen Sie es sich an. In diesem attraktiven Jahrhundertwendehaus gibt es die Gelegenheit sich sein eigenes Wohnträumchen zu erfüllen.

Das Schlafzimmer ist ruhig und nach hinten ausgerichtet. Durch die Raumhöhe könnte auch ein Hochbett eingebaut werden.

Das Wohnzimmer ist großzügig und fast quadratisch geschnitten und bietet somit allerlei Einrichtungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist im 1. Stock und hat ungefähr 50m², lt. Abgeber. Komplett Sanierung erforderlich.

Im Haus gibt es eine weitere 1 Zimmer Wohnung mit ca. 40m² und dazu kann und eine Werkstatt erworben werden, die zusammen gelegt werden könnten und natürlich auch zusammen gekauft werden können.

Zusammen wären das 236,79 m² Nutzfläche. Kaufpreis bei 299.000,-- € zusammen. Die Werkstatt ca. 107 m² im Hoftrakt und ca. 90m² im Souterrain. Für ~ 199.000,-- €.

Öffentlich ist die BIM-Linie O & 11 nur wenige Meter entfernt und die U1 Troststraße damit oder zu Fuß in einigen Minuten erreicht. Zudem mit dem Matzleinsdorfer Platz / Bahnhof oder HBf schnell und bequem durch die halbe Stadt. Nahversorgung genau wie Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés, etc. alles in der Umgebung zu finden.

Zur Erholung bietet der Wienerbergpark vielfältige Möglichkeiten, um Sport zu treiben oder einfach nur spazieren zu gehen.

Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die

bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten (Begleitung bis zur KV-Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Errichtung des KV durch: Briem Baumgartner Rechtsanwälte GmbH und Mag. Hans Christian Malburg, 1010 Wien, Volksgartenstraße 5/6

Doppelmaklertätigkeit:

Wir (die REM Immobilienmakler GmbH & Co. KG) informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

wirtschaftliches Naheverhältnis:

Zudem weisen wir darauf hin, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerschaft sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.!

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, prüfen sie bitte vorab die Möglichkeiten mit nachstehenden Kriterien:

> min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis oder überdurchschnittliches Einkommen

> die Höhe der Tilgungsrate darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen

> max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

> lassen Sie dies bitte vorab von der Bank ihres Vertrauens prüfen, danke vielmals

> gerne helfen wir Ihnen mit unseren Finanzierungspartnern dabei

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap