

**Top sanierte Altbau-Eigentumswohnung - 95 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 5 Zimmer- PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 12507**

**Eine Immobilie von BESTREAL® Immobilienconsulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                      | Fendigasse                              |
| Art:                         | Wohnung - Etage                         |
| Land:                        | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                     | 1050 Wien                               |
| Baujahr:                     | 1900                                    |
| Alter:                       | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                  | 95,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                  | 95,00 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                | 95,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                      | 5                                       |
| Bäder:                       | 2                                       |
| WC:                          | 2                                       |
| Keller:                      | 6,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:             | <b>C</b> 96,85 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:                   | 545.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 5.736,84 €                              |
| Betriebskosten:              | 201,71 €                                |
| USt.:                        | 22,49 €                                 |

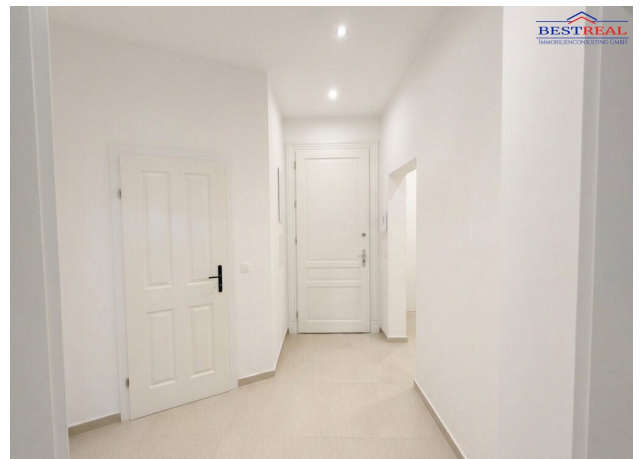
## Ihr Ansprechpartner

**Stephan Huemer**

BESTREAL® Immobilienconsulting GmbH  
Maderstraße 1/11  
1040 Wien

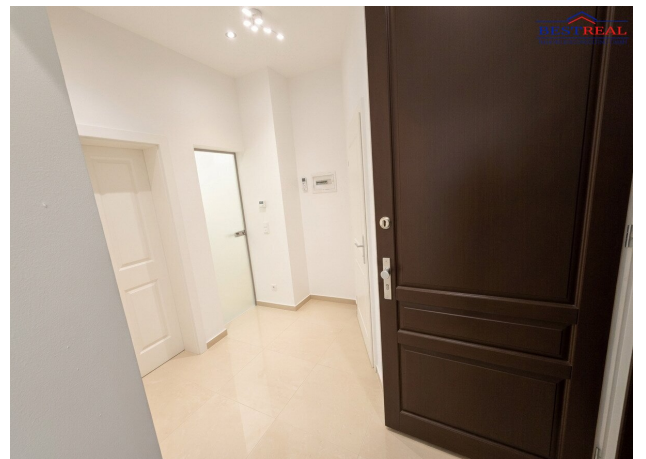
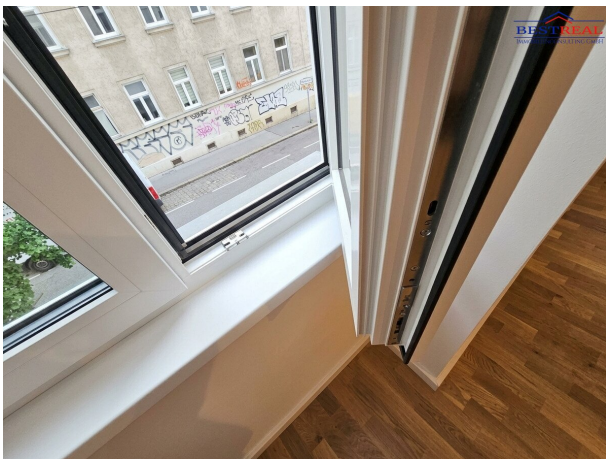
T +43 1 504 1203-11  
H 0664 230 5242  
F +43 1 504 1203-55

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

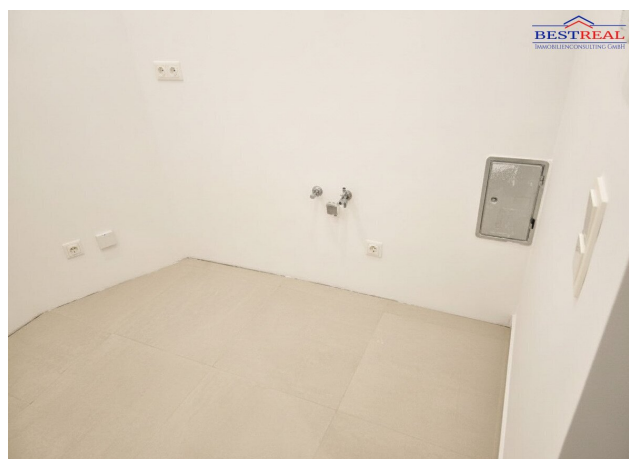






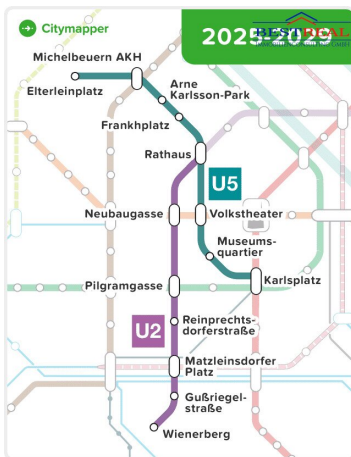


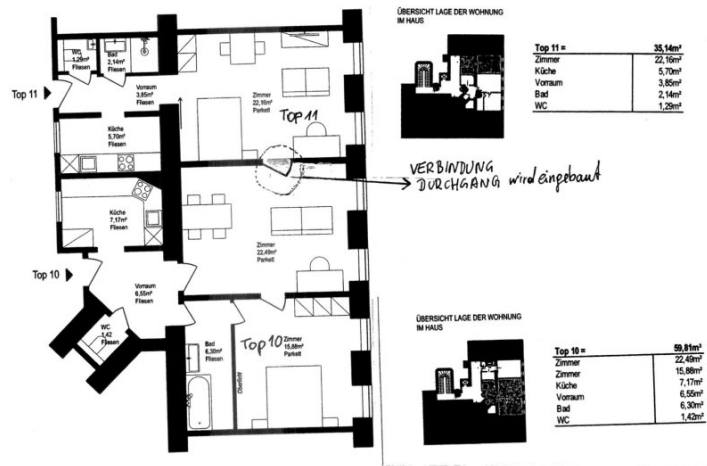












## Objektbeschreibung

In der **Fendigasse**, 1050 Wien, steht eine neu sanierte Altbau-Eigentumswohnung zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **1. Lift-Stock**.

Die Wohnfläche beträgt ca. 95 m<sup>2</sup> und hat eine Raumhöhe von ca. 3.2 m.

**Die Wohnung wurde kürzlich generalsaniert und umgebaut. Es gibt 2 Eingänge.**

- 2 Badezimmer,
- 2 WC's,
- 2 Vorräume,
- 5 Zimmer.
- 1 Duschkabine,
- 1 Kombi-Dusche-Badewanne,
- 2 Kellerabteile
- 2 Räume mit allen Anschlüssen für Kücheneinbau und mit Fenster zum Gang / Stiegenhaus

**Heizung:** neue moderne Fußbodenheizung mit Vaillant E-Block Stromheizung, 2 Gorenje-Warmwasserspeicher. **Versorgung mit Warmwasser und Heizung erfolgt ohne Gastherme, ohne Heizkörper, keine Thermenwartung notwendig.**

Folgendes wurde erneuert:

- Parkettböden,
- Sicherheitsschlösser,
- Gegensprechanlagen,
- E-Kästen,
- Fliesen in den Vorräumen, in den Badezimmern und in den WC's.
- alle Leitungen,
- PC- und TV-Anschlüsse,
- schalldichte Mehrschichtfenster,
- 2 neue Eingangstüren mit Sicherheitsschlössern
- Türen und Beschläge,
- Armaturen,
- alle Wände / Räume neu ausgemalt,
- Decken-Beleuchtungen,
- 2 Kellerabteile
-

4 Fenster gehen zur Gasse, 2 Gangfenster.

Das LIFT-Haus ist hofseitig begrünt, mit einer Fahrradabstellfläche im Hof und im Stiegenhaus.

Lage:

nahe bei Fendingasse - Kreuzung Reinprechtsdorferstraße.

Geplante U2 -Station Reinprechtsdorferstraße, Eröffnung 2030.

Autobuslinien 12A und 14 A von und zur U4-Pilgramgasse

Für weitere Fragen rufen Sie 0664/230 52 42 oder senden Sie ein Mail an [office@bestreal.at](mailto:office@bestreal.at)

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap