# ***3-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage des 3.Gemeindebezirks mit viel Potential***

**Objektnummer: 1994/2298**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1902 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 88,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 88,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 88,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 111,85 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,13 |
| **Kaufpreis:** | 494.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 188,64 € |
| **USt.:** | 21,55 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

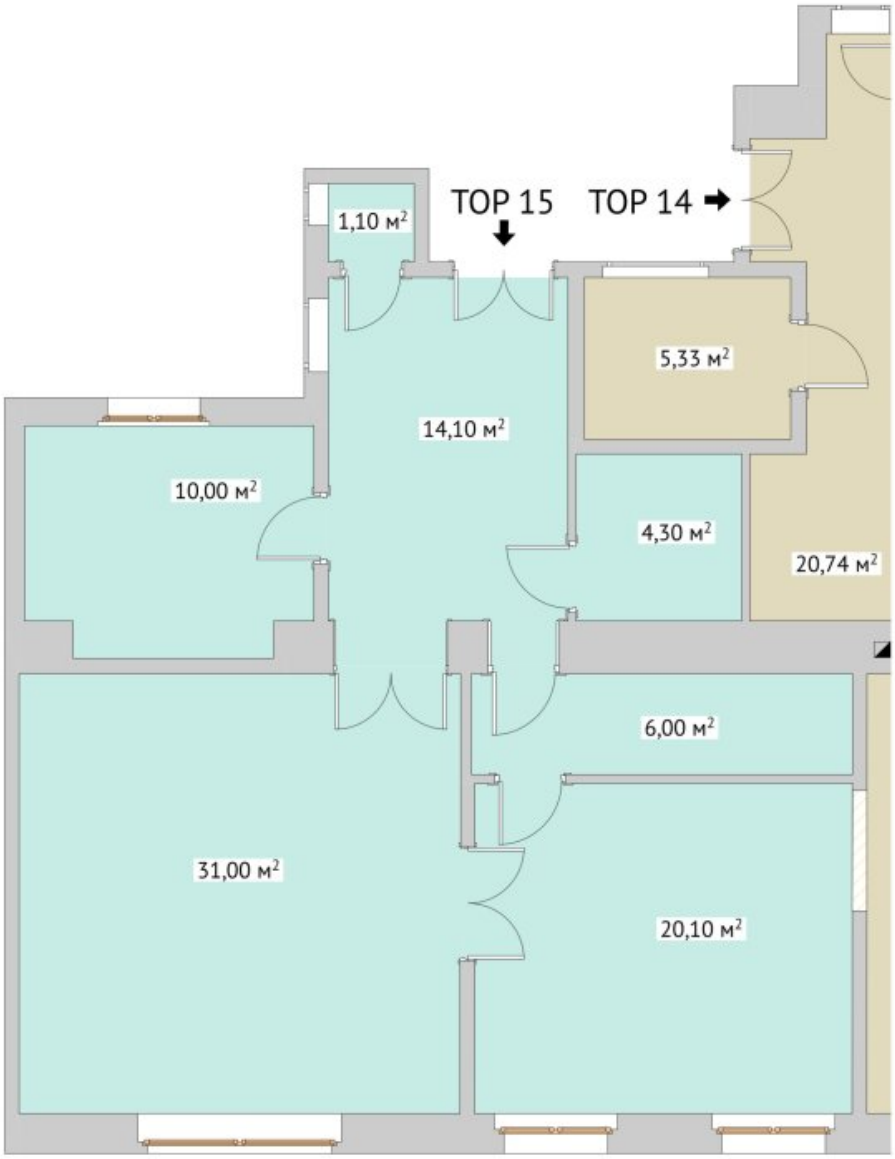
## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien
Sagedergasse 21A/1/12
1120 Wien

H +43 67764221188

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




**TOP 15**
WOHNNUTZFLÄCHE:

| | |
|---|---|
| Vorraum: | 14,10 m² |
| Zimmer 1: | 31,00 m² |
| Zimmer 2: | 21,10 m² |
| Küche: | 10,00 m² |
| Bad: | 4,30 m² |
| WC: | 1,10 m² |
| AR: | 6,00 m² |
| **SUMME:** | **87,60 m²** |

# Objektbeschreibung

**Raumaufteilung**

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Separates WC

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

**Ausstattung**

- Parkettboden
- Waschmaschinenanschluss
- Mehrfachverglaste Fenster
- Uvm.

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 <500m

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

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap