

**Großzügig, zentral & schlüsselfertig: Generalsanierte 125
m² Altbauwohnung mit Top-Infrastruktur**



Titelbild

Objektnummer: 1799/283

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	125,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 137,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,46
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	291,69 €
USt.:	29,24 €
Provisionsangabe:	

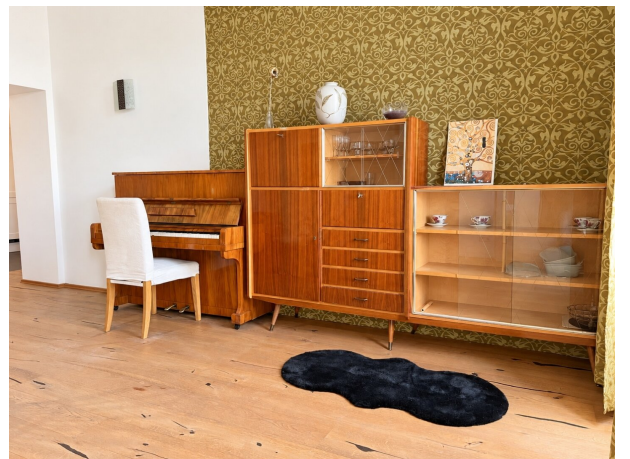
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj

Die IMMOREI
Neustift am Walde 89/Lokal 2



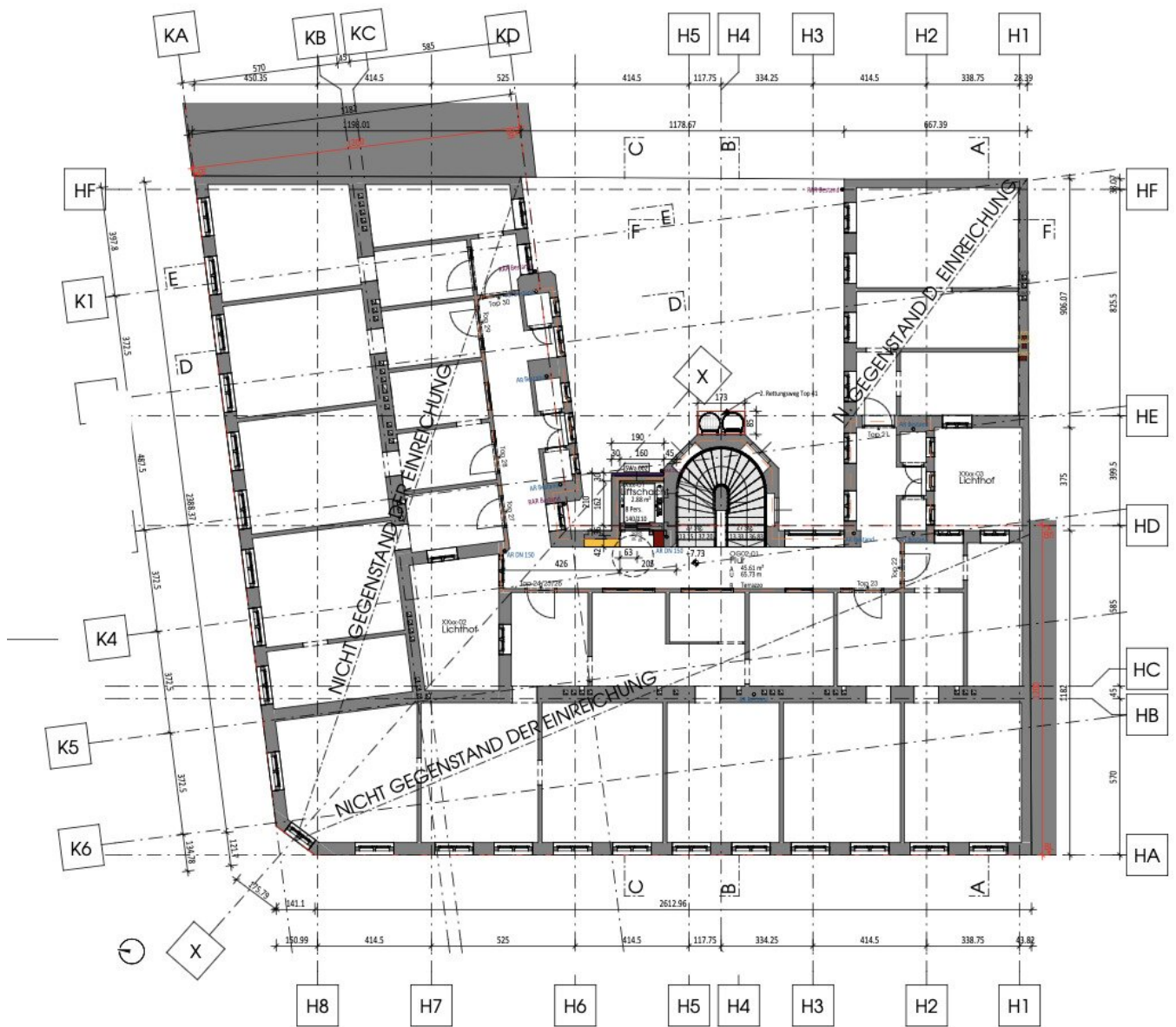












GRUNDRISS OG02 M 1: 100

Trennwände versetzt

Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung mit ca. 125 m² und 3 Meter Raumhöhe

Zum Verkauf gelangt eine großzügige, möblierte Altbauwohnung mit ca. 125 m² Wohnfläche in attraktiver Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Hochwertig generalsaniert, großzügig geschnitten und mit klassischem

Altbaucharme: Diese ca. 125 m² große Wohnung nahe Sonnwendviertel im 10. Wiener Gemeindebezirk vereint den besonderen Charakter eines historischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, drei Zimmern und beeindruckenden Raumhöhen schafft ein offenes, angenehmes Wohnambiente mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder eine Wohngemeinschaft – diese Immobilie bietet Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines historischen Altbaus aus dem Jahr 1885 und bietet drei Zimmer mit einer **beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3 Metern in allen Räumen**. Die hohen Decken schaffen ein besonders großzügiges Raumgefühl, lassen die Räume heller und offener wirken und unterstreichen den klassischen Altbaucharakter.

Umfassende Generalsanierung 2015

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung **vollständig und von Grund auf erneuert**. Dabei wurden sämtliche Elektro- und Sanitärleitungen erneuert, eine neue Gastherme samt neuem Warmwasserspeicher installiert und neue dreifach verglaste Schallschutzfenster eingebaut. Auch der Eichenparkettboden wurde neu verlegt.

Die DAN-Küche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2015 und befindet sich dank geringer Nutzung in einem guten Zustand. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt gepflegt und verbindet hochwertige Ausstattung mit dem besonderen Flair eines Altbaus.

Ausstattung auf einen Blick

- Ca. 125 m² Wohnfläche und drei Zimmer
- Ca. 3 m Raumhöhe in sämtlichen Räumen
- Vollständige Generalsanierung im Jahr 2015

- Eichenparkett und dreifach verglaste Schallschutzfenster
- Neue Gastherme und neuer Warmwasserspeicher
- DAN-Einbauküche in sehr gutem Zustand
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Separates WC
- Personenaufzug und Kellerabteil
- Gasheizung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer urbanen Wohnlage in Wien-Favoriten. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Lage verbindet städtische Infrastruktur mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Ziele in Wien.

U1 – Keplerplatz

Bus 14A – Keplerplatz

Straßenbahn O, 11 und 18 – Laxenburger Straße/Gudrunstraße

U1 – Reumannplatz

Straßenbahn 6 und 11 – Bereich Reumannplatz

Wien Hauptbahnhof

Kaufpreis und Eckdaten

Kaufpreis: € 500.000

- Betriebskosten: € 291,69 monatlich

- Rücklage: € 141,48 monatlich
- Sonstige Kosten: € 0,70 monatlich
- Umsatzsteuer: € 29,24 monatlich
- **Monatliche Gesamtkosten laut Unterlagen: € 463,11**

Energiekennzahlen: HWB 137,5 kWh/m²a (Klasse E), fGEE 2,46 (Klasse E).

Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour [KLICKE HIER!](#) – und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter [+43 660 494 65 15](tel:+436604946515) oder arifaj@immorei.at

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung

müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap