# Top sanierte Altbau-Eigentumswohnung - 95 m² Wohnfläche, 5 Zimmer- PROVISIONSFREI

**Objektnummer: 12645**

**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 m² |
| **Nutzfläche:** | 95,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 95,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Keller:** | 6,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 545.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.736,84 € |
| **Betriebskosten:** | 201,71 € |
| **USt.:** | 22,49 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Stephan Huemer**

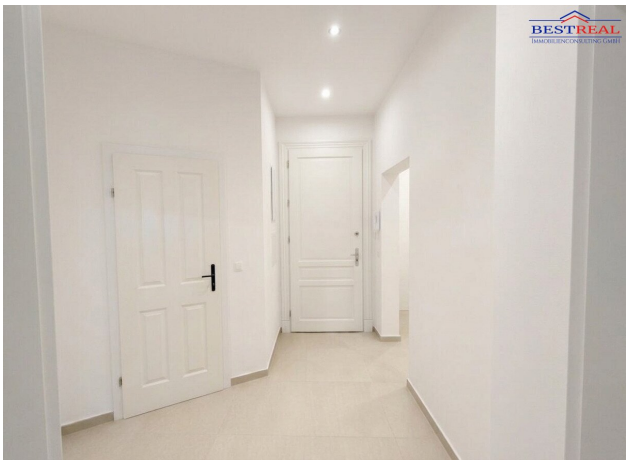
BESTREAL® Immobilienconsulting GmbH
Maderstraße 1/11
1040 Wien

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

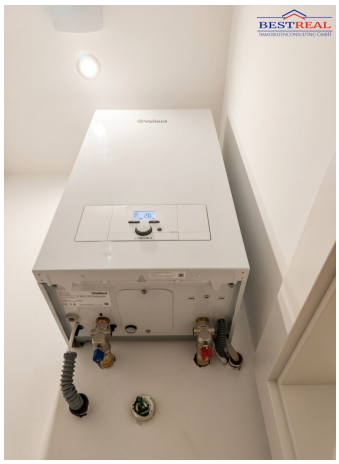
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

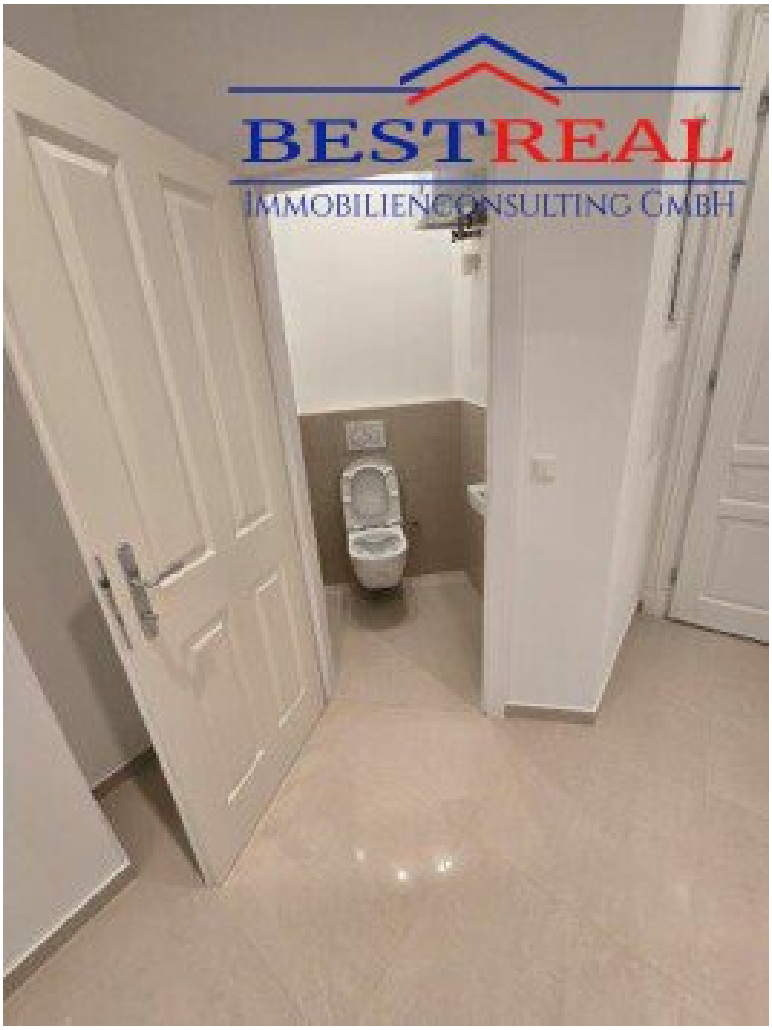
BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

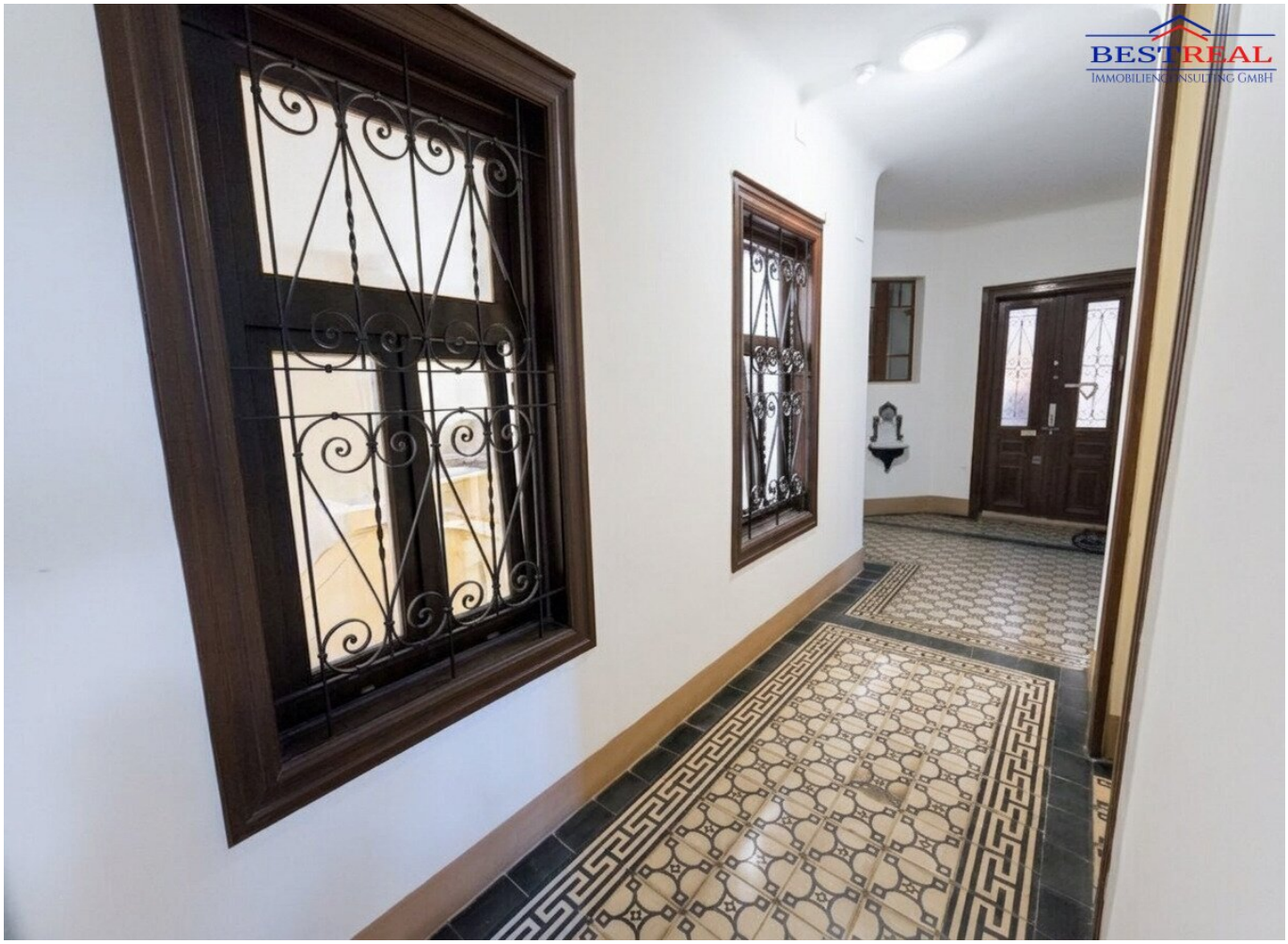
BESTREAL


BESTREAL

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH




BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH


BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

BESTREAL

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

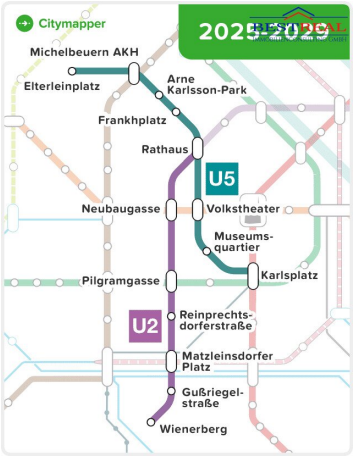
BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

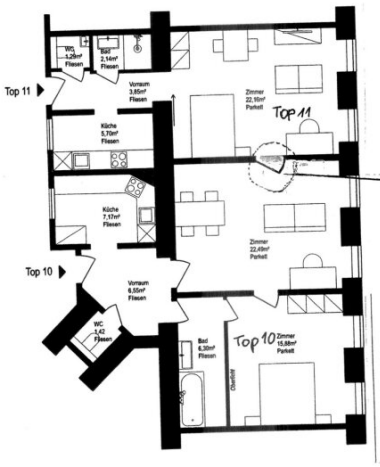
BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH


Citymapper
2025-2029
Michelbeuern AKH
Elterleinplatz
Arne Karlsson-Park
Frankhplatz
Rathaus
U5
Neubaugasse
Volkstheater
Museums-quartier
Karlsplatz
Pilgramgasse
U2
Reinprechts-dorferstraße
Matzleinsdorfer Platz
Gußriegel-straße
Wienerberg

BESTREAL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH




VERBINDUNG
DURCHGANG wird eingebaut

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS

| Top 11 = | 35,14m² |
|---|---|
| Zimmer | 22,16m² |
| Küche | 5,70m² |
| Vorraum | 3,85m² |
| Bad | 2,14m² |
| WC | 1,29m² |

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS

| Top 10 = | 59,81m² |
|---|---|
| Zimmer | 22,49m² |
| Zimmer | 15,88m² |
| Küche | 7,17m² |
| Vorraum | 6,55m² |
| Bad | 6,30m² |
| WC | 1,42m² |

# 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 m² 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 Fendigasse - 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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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