# 2 Zimmer, sofort einziehen: Altbauwohnung mit 3D-Rundgang




**Objektnummer: 5512**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Senefeldergasse |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1908 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 48,46 m² |
| **Nutzfläche:** | 48,46 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,67 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,90 |
| **Kaufpreis:** | 275.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 93,53 € |
| **USt.:** | 9,35 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Jakob Lütgenau**

LANDAA Immobilien GmbH


LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA

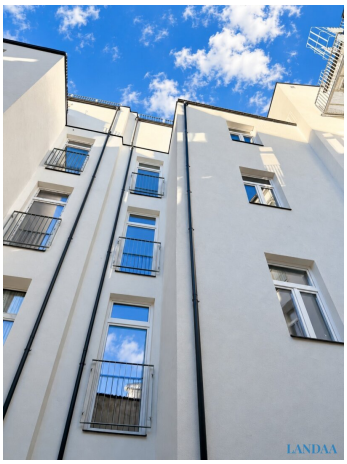

LANDAA

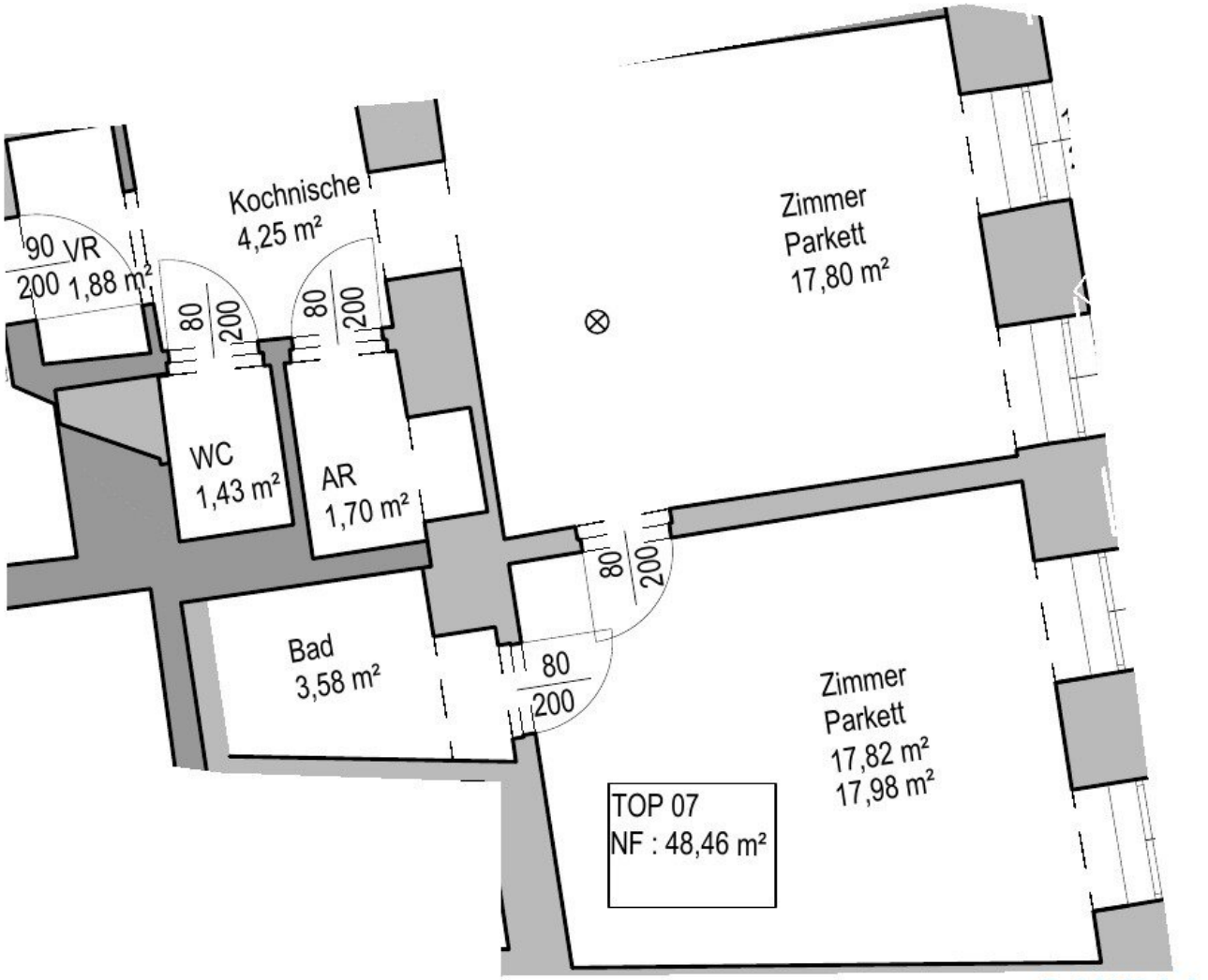

LANDAA


LANDAA


LANDAA




LANDAA


Kochnische
4,25 m²
90 VR
200 1,88 m²
80
200
80
200
WC
1,43 m²
AR
1,70 m²
Zimmer
Parkett
17,80 m²
80
200
Bad
3,58 m²
80
200
Zimmer
Parkett
17,82 m²
17,98 m²
TOP 07
NF : 48,46 m²

LANDAA

# Objektbeschreibung

**Senefeldergasse 52: Altbau-Charme ohne Altbau-Risiko.** Generalsaniertes Gründerzeit-Eckhaus mit neuem Lift, Fernwärme und Photovoltaik. Laut Bauzustandsgutachten nach § 37 WEG ist der Erhaltungszustand „gut“, größere Erhaltungsarbeiten sind in den nächsten 15 Jahren nicht zu erwarten.

Erst virtuell durchspazieren, dann verlieben: zwei Zimmer im Altbau, frisch saniert und per 3D-Rundgang schon vorab zu entdecken.

- 48,46 m² Wohnnutzfläche, 2 Zimmer, im 1. Obergeschoß
- Kellerabteil ca. 3,67 m²
- Lift, Fernwärme, Eichenparkett
- 3D-Rundgang verfügbar

Für Singles bis Pärchen, die unkompliziert ins Eigentum starten möchten, ohne sich mit Baustellen herumzuschlagen. Fordern Sie jetzt das Exposé an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin.

**Das ganze Haus steht zum Verkauf**

Diese Wohnung ist eine von 18 Eigentumswohnungen, die in diesem Haus gerade verkauft werden. Vielleicht passt ja auch die Nachbarwohnung noch besser zu Ihnen. Hier die Preisliste der verfügbaren Tops:

- Top 1: 2 Zimmer, 38,55 m², EG, € 185.000
- Top 2: 2 Zimmer, 64,06 m², EG, € 299.000
- Top 3: 2 Zimmer, 50,36 m², EG, € 269.000
- Top 4: 2 Zimmer + Hof, 56,11 m², EG, € 315.000

- Top 5: 2 Zimmer, 52,62 m², 1. OG, € 289.000
- Top 6: 3 Zimmer, 62,73 m², 1. OG, € 359.000
- Top 7: 2 Zimmer, 48,46 m², 1. OG, € 275.000 (diese Wohnung)
- Top 8: 3 Zimmer, 63,81 m², 1. OG, € 359.000
- Top 12: 2 Zimmer, 50,46 m², 2. OG, € 289.000
- Top 13: 3 Zimmer, 64,53 m², 2. OG, € 365.000
- Top 14: 2 Zimmer, 54,68 m², 3. OG, € 299.000
- Top 15: 3 Zimmer, 63,66 m², 3. OG, € 355.000
- Top 17: 3 Zimmer, 64,77 m², 3. OG, € 375.000
- Top 18: 3 Zimmer, Maisonette + Terrasse, 98,39 m², DG 1 + 2, € 569.000
- Top 19: 3 Zimmer, Maisonette + Terrasse, 105,83 m², DG 1 + 2, € 575.000
- Top 20: 3 Zimmer, 61,19 m², DG 1, € 349.000
- Top 21: 3 Zimmer, Maisonette + Terrasse, 73,16 m², DG 1 + 2, € 489.000
- Top 22: 3 Zimmer, Maisonette + Balkon + Terrasse, 77,47 m², DG 1 + 2, € 525.000

**Exklusivverkauf bei Landaa Immobilien GmbH und Crown Consulting GmbH.**

Energieausweis: HWB 37,5 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,90 (Klasse B).

Die mit „KI - STAGING“ gekennzeichneten Bilder sind digital möblierte Visualisierungen. Möbel, Küche und Deko sind nicht Teil des Kaufgegenstands, die Wohnung wird unmöbliert und ohne Küche übergeben, Küchenanschlüsse sind vorhanden.

Weitere Objekte aus unserem Portfolio finden Sie auf www.landaa.at. Für einen Besichtigungstermin erreichen Sie mich direkt unter +43 1 890 90 41 1006.

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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap