Großzügige Altbauwohnung im 2. Stock mit Potenzial und Klopfbalkon in begehrter Lage!



Objektnummer: 4976/1393

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,82 m²
Nutzfläche:	125,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 164,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	196,61 €
USt.:	19,66 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TMU-Realitäten

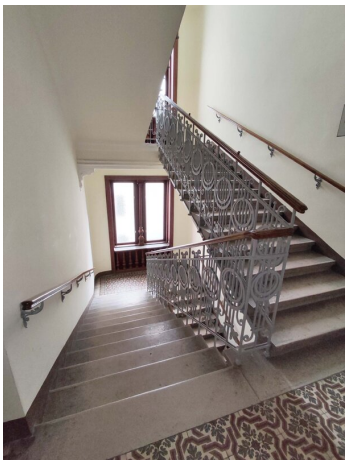
Arbeiterga
7011 Sieg

T +43 699
H +43 69
F +43 268

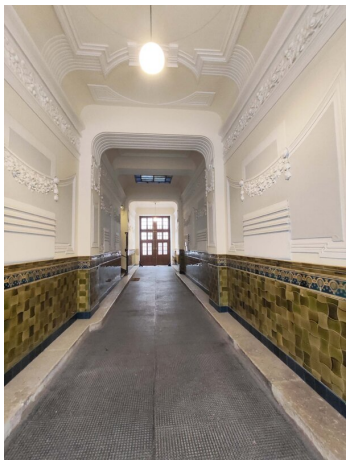
Gerne ste
Verfügung































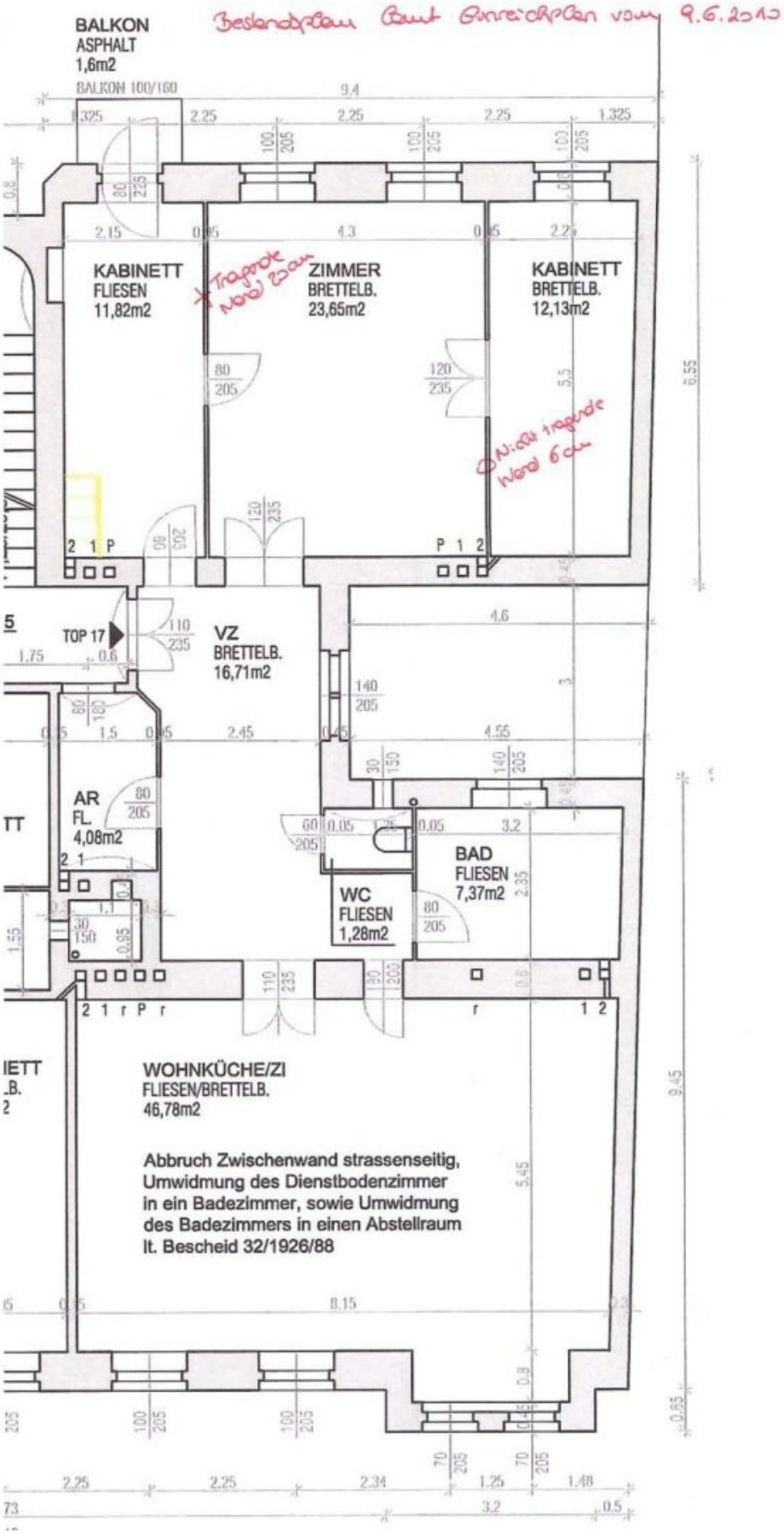











Bestandsplan Baueinreichplan vom 9.6.2010
BALKON
ASPHALT
1,6m2
BALKON 100/160
KABINETT
FLIESEN
11,82m2
ZIMMER
BRETTELB.
23,65m2
KABINETT
BRETTELB.
12,13m2
* Tragende Wand Bau
Nicht tragende Wand Bau
TOP 17
VZ
BRETTELB.
16,71m2
AR
FL.
4,08m2
WC
FLIESEN
1,28m2
BAD
FLIESEN
7,37m2
WOHNKÜCHE/ZI
FLIESEN/BRETTELB.
46,78m2
Abbruch Zwischenwand strassenseitig,
Umwidmung des Dienstbodenzimmer
in ein Badezimmer, sowie Umwidmung
des Badezimmers in einen Abstellraum
lt. Bescheid 32/1926/88

Objektbeschreibung

Die gepflegte Altbauliegenschaft mit gegliedeter Fassade befindet sich in Top Lage des siebenten Bezirkes in der Bandgasse, Nähe Burggasse und Neubaugasse.

Die verkehrsgünstige Anbindung an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt oder andere Stadtteile zu gelangen. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da der Westbahnhof nur wenige Gehminuten entfernt ist. (U3 und U6 - zukünftig auch die U5, Straßenbahnlinie 49, Autobuslinie 48A und 13A).

Doch nicht nur die Anbindung, sondern auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum. Hier können Sie bequem Ihre Besorgungen erledigen und auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift inkl. Mezzanin (wie 2. Stock) und ist hof- und strassenseitig ausgerichtet - O/W.

Wohnfläche: 123,82 m2 + 1,6 m2 Balkon

Räumlichkeiten derzeit: VR, große Wohnküche (ca. 47 m2 straßenseitig - West), 3 Zimmer (Ausrichtung in den ruhigen Innenhof - OST), Badezimmer mit Dusche und Wanne und Fenster, WC mit Fenster und Waschbecken extra, AR, kleiner Balkon hofseitig

Heizung: Gasetagenheizung mittels Kombitherme

Ausstattung: Holzkastenfenster, Parkett und Flügeltüren

Die Wohnung selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, und bietet Ihnen somit die Möglichkeit Ihre kreativen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen.

Kaufpreis: € 790.000,--

BK brutto inkl. Rücklage: € 360,95

Energieausweis Gebäude gültig bis: 19.05.2028

Heizwärmebedarf: E 164,64 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,33

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap