Einzigartige Chance: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in Wien 11 mit starkem Wertsteigerungspotenzial und niedrigen Betriebskosten



Objektnummer: 2142/22711

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,98 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
USt.:	14,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Margaretenstraße 9
1050 Wien

T +43 660 624 29 22
H +43 660 624 29 22

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











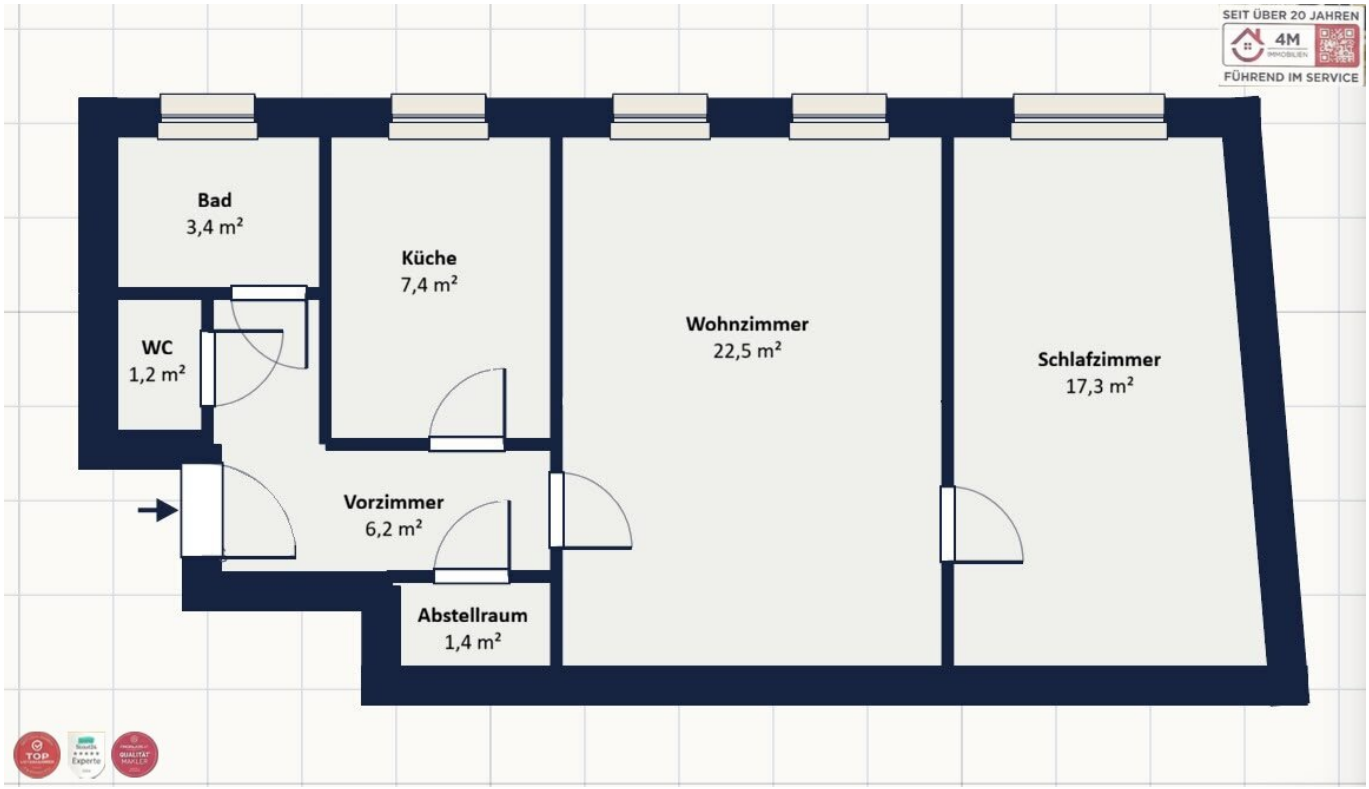









SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
Bad
3,4 m²
Küche
7,4 m²
WC
1,2 m²
Wohnzimmer
22,5 m²
Schlafzimmer
17,3 m²
Vorzimmer
6,2 m²
Abstellraum
1,4 m²

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit starkem Wertsteigerungspotenzial und niedrigen Betriebskosten

Objektdaten auf einen Blick

- **Objektart:** Erdgeschosswohnung (Ruhige Innenhoflage)
- **Adresse:** Schmiedgunstgasse, 1110 Wien (11. Bezirk / Simmering)
- **Wohnfläche:** ca. 60 m²
- **Zimmer:** 2 Zimmer
- **Kaufpreis: 210.000,– €** (Unschlagbarer Quadratmeterpreis!)
- **Monatliche Gesamtvorschreibung: Brutto 239,25 €** *(inklusive unglaublich günstiger Betriebs- und Verwaltungskosten)*
- **Darin enthaltene Reparaturrücklage: 99,25 €** monatlich
- **Instandhaltungsrücklage der Hausgemeinschaft: 105.702,74 €** *(Stand: hervorragender und absolut gesunder Zustand der Liegenschaft)*
- **Energieausweis:** HWB-Energieklasse **C** (51,98 kWh/m²a) | fGEE-Klasse **C** (1,40)
- **Baujahr:** 1967

Zum Verkauf gelangt eine charmante ca. 60 m² große 2-Zimmer-Wohnung im ersten

Halbstock, in absolut ruhiger und grüner **Innenhoflage** eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 1967 in 1110 Wien.

Die Wohnung bietet ein hervorragend durchdachtes Raumkonzept mit idealer Aufteilung: Sie verfügt über zwei helle Zimmer, eine praktische, separate Küche, ein separates WC, ein Badezimmer ausgestattet mit einer Badewanne und einem Fenster sowie einen sehr nützlichen Abstellraum.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist ihre ruhige Ausrichtung zum Innenhof hin, die städtische Hektik vergessen lässt und eine Oase der Ruhe mitten im elften Wiener Gemeindebezirk schafft.

Finanzielle Kennzahlen & Hauszustand: Ein echtes finanziales Juwel

- **Unglaublich günstige Fixkosten:** Die monatliche Gesamtbelastung beläuft sich auf gerade einmal **Brutto 239,25 €** – ein absoluter Bestwert für eine 60 m² große Wohnung in Wien. Darin enthalten ist bereits eine sehr solide Reparaturrücklage von **99,25 €**.

- **Gesunder Zustand des Hauses:** Das Gebäude (Baujahr 1967) präsentiert sich in einem tadellosen und bestens gewarteten Zustand. Die beeindruckende Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft in Höhe von **105.702,74 €** zeugt von einer vorausschauenden Hausverwaltung, solider wirtschaftlicher Basis und einem exzellenten baulichen Zustand der gesamten Liegenschaft.

- **Hervorragende Energiewerte:** Dank der Energieklasse C (Heizwärmebedarf 51,98 kWh/m²a) und der fGEE-Klasse C (1,40) sind unglaublich niedrige Folgekosten und eine hohe Energieeffizienz gesichert!

Sanierungsbedürftig mit massivem Wertsteigerungspotenzial

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies eröffnet Ihnen jedoch die perfekte Gelegenheit, die Wohnung nach Ihren ganz persönlichen Vorstellungen oder modernen Designtrends zu gestalten.

Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur **210.000,– €**, den extrem niedrigen laufenden Kosten und den starken Energiewerten bietet dieses Objekt ein **unglaublich starkes Wertsteigerungspotenzial**. Ob als lukratives Anlageobjekt oder als cleveres Eigenheim nach einer umfassenden Renovierung – hier investieren Sie nachhaltig und zukunftssicher.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt: **Top-Preis, minimale laufende Kosten, erstklassige Energiewerte (Klasse C), ein exzellent gefütterter Reparaturfonds des Hauses und massives Potenzial nach der Sanierung**.

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap