

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Sabine Kolb**

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

## \*\* 2 WOHNUNGEN SANIERUNGSBEDÜRFTIG ZUM ZUSAMMENLEGEN \*\*



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45302  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 16., Ottakring  
**Ort:** Wien 16., Ottakring  
**Lage:** Hasnerstraße auf Höhe Brüllgasse  
**Verkehrsanbindung:** siehe Inseratstext

### KOSTEN

**Preis:** € 199.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 56,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** ca. 1920  
**Stockwerk:** 1. STOCK  
**Alter:** Altbau

2 KOMPLETT sanierungsbedürftige WOHNUNGEN zum ZUSAMMENLEGEN oder auch einzeln nutzbar

Zusammen rd. 56 m<sup>2</sup>, jeweils Küche - Zimmer

**AUSSTATTUNG:** komplett UNSANIERT

Gasanschluss

Dusche in der Küche

Toilette am Gang, nicht integrierbar, Einleitung möglich

KEINE Heizung, nur ein Gaskonvektor

Des Weiteren zu erwerben:

- \* 2 unsanierte Magazine/Werkstätten im Souterrain
- \* 4 unbefristet vermietete, unsanierte Objekte
- \* Rohdachboden mit Baubewilligung KP: 349.000,-

Familiäres HAUS mit derzeit 14 Wohnungen + 2 Werkstätten

Die allgemeine Elektrik und Gasleitung werden gerade saniert, im Stiegenhaus Zwischendecken eingezogen

<b>Heizung:</b>	KEINE
<b>Heizwärmebedarf:</b>	180 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,78

und das Stiegenhaus ausgemalt.  
Dachausbau geplant

LAGE: Hasnerstraße auf Höhe Brüllgasse

INFRASTRUKTUR: sehr gut! Billa und Penny 200m  
gerne sende ich Ihnen eine ausführliche  
Lagebeschreibung.

ÖFFIS:  
Straßenbahnlinien 46 und 9, Buslinie 10A und 48A  
U-Bahnlinie U3 und Schnellbahn S45 Ottakring rd. 1 km

KAUFPREIS: 199.000,- Euro für beide Wohnungen

monatliche Kosten:  
Betriebskosten rd. 182,- und Rücklage rd. 72,-/ Gesamt  
rd. 254,- Euro  
Strom und Gas werden nach Ihrem individuellen  
Verbrauch vorgeschrieben.

Habe ich Sie von diesen Wohnungen überzeugt?

Gerne schicke ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit  
Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.  
Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?  
Ich mache das gerne professionell und mit Begeisterung  
für Sie!

KOLB Sabine 00436764808181 kolb@immovos.at

