

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sabine Kolb**

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## ALTBAU - SANIERUNGSBEDÜRFTIG MIT BALKON-MÖGLICHKEIT



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45613
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Ort:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Lage:</b>	Nähe Reumannplatz
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 269.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	24,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	3. Stock LIFT kurz vor Baubeginn

### ALTBAUWOHNUNG mit baubewilligtem BALKON

Top 14-16, rd. 83 m<sup>2</sup>, 3. Stock  
KOMPLETT sanierungsbedürftig  
Möglichkeit für rd. 24 m<sup>2</sup> Balkon  
3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC

AIRBNB möglich; WG-tauglich

**AUSSTATTUNG:** komplett sanierungsbedürftig  
alte Gasetagenheizung  
alte Kunststofffenster  
Strom veraltet  
Toilette im Wohnungsverband

es besteht eine aufrechte Baubewilligung für den Ausbau des Rohdachbodens und Hofgebäudes zu 5 Wohnungen. im Zuge dessen wird ein barrierefreier Lift eingebaut  
Das Projekt Dachbodenausbau steht kurz vor Baubeginn

der Balkon ist vom neuen Eigentümer selbst

<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Apartmentheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	195 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,5

## AUSSTATTUNG:

<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓

herzustellen oder kann im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses errichtet werden.  
Die Kosten hierfür trägt der Käufer

Zusätzlich verfügbar:  
6 bis Ende 2024 vermietete sanierungsbedürftige Wohnungen.  
1 unbefristet vermietetes Geschäft mit Lager

Gerne übermittle ich Ihnen den EINREICHPLAN und weitere Unterlagen.

PARIFIZIERUNG läuft.

Das familiäre HAUS mit derzeit 7 Wohnungen, 1 Geschäft, 1 Lager befindet sich derzeit im Alleinbesitz der Verkäuferin. Nach Verkauf des Dachgeschosses, des Hofgebäudes und der Top 14-16 verbleiben rd. 48% des Hauses bei der Verkäuferin.

Die Altbauwohnungen sind befristet bis Ende 2024 vermietet und werden sukzessive abverkauft.

AUSSTATTUNG Haus: gegliederte Fassade, Gas, Kunststofffenster älteren Datums in den Allgemeinflächen  
Keller mit ausreichend Abteilen  
Energieausweis: HWB 150, fGee 2,41

LAGE: Leibnizgasse auf Höhe Rotenhofgasse

INFRASTRUKTUR: sehr gut aufgrund der Nähe zum Reumannplatz  
Die Lage bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten und den nahegelegenen Erholungsgebieten Oberlaa und Wienerberg sowie dem Amalien- und Laaerbergbad.  
Die U-Bahnlinie U1 bringt Sie in 10 Minuten zum Stephansplatz,  
Straßenbahnlinien 11, 227 und 6 sowie diverse Busse.  
Auch die Nähe zum Hauptbahnhof mit den Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S60, S80 und den Zügen der ÖBB ist perfekt

Gerne sende ich Ihnen eine ausführliche Lagebeschreibung.

Kaufpreis: 269.000,-

Monatliche Kosten:  
Betriebskosten rd. 2,50 € netto/m<sup>2</sup> plus rd. 0,50/m<sup>2</sup> Lift;  
Rücklage wird noch nicht eingehoben,

gesetzlich vorgeschrieben mindestens 1,06/m<sup>2</sup>

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?  
Gerne schicke ich Ihnen das Exposé, Pläne, Unterlagen  
und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin  
mit Ihnen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie möchten auch Ihre Immobilie/n  
verkaufen/vermieten?

Ich mache das gerne professionell und mit Begeisterung  
für Sie!

KOLB Sabine 00436764808181 kolb@immovos.at

