

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: 16. 01. 2025

ALTBAU - SANIERUNGSBEDÜRFTIG MIT BALKON-MÖGLICHKEIT



ÜBERBLICK

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

KOSTEN

Preis:	€ 269.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	83,00 m ²
Nutzfläche ca.:	107,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	24,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Zimmer:	3
Stockwerk:	3. Stock LIFT kurz vor Baubeginn

ALTBAUWOHNUNG mit baubewilligtem BALKON

Top 14-16, rd. 83 m², 3. Stock
KOMPLETT sanierungsbedürftig
Möglichkeit für rd. 24 m² hofseitigem Balkon
3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC
WG-tauglich

AIRBNB wird vom Verkäufer zugestimmt

AUSSTATTUNG: komplett sanierungsbedürftig
alte Gasetagenheizung, alte Kunststoffenster, Strom veraltet

es besteht eine aufrechte Baubewilligung für den Ausbau des Rohdachbodens und Hofgebäudes.
im Zuge dessen wird ein barrierefreier Lift eingebaut und das Haus renoviert. Das Projekt steht kurz vor Baubeginn

der Balkon ist vom neuen Eigentümer selbst herzustellen oder kann im Zuge des Ausbaus des

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

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Lift	✓
Kamin	✓

Dachgeschosses errichtet werden. Die Kosten hierfür trägt der Käufer

Zusätzlich verfügbar:

6 bis Ende 2024 vermietete sanierungsbedürftige Wohnungen. 1 unbefristet vermietetes Geschäft im Erdgeschoss

Gerne übermittle ich Ihnen den EINREICHPLAN und weitere Unterlagen. PARIFIZIERUNG läuft.

Das familiäre HAUS mit derzeit 7 Wohnungen und 1 Geschäft 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 Gemeinflächen
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/m² plus rd. 0,50/m² Lift; Rücklage wird noch nicht eingehoben, gesetzlich vorgeschrieben mindestens 1,06/m²

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

