

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: 11. 11. 2024

## --> WG-GEEIGNETE ALTBAU WOHNUNG



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45623
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Ort:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Lage:</b>	zur Spinnerin
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 239.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	77,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	ca 1925
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	2. Stock
<b>Bäder:</b>	1

### ALTBAU - WOHNUNG - WG-tauglich

3 Zimmerwohnung im 2. Stock ohne Lift

Die Wohnung ist Süd/West und Nord/Ost ausgerichtet, ein Zimmer und das Vorzimmer Richtung Innenhof, die beiden großen Zimmer in die Franz Schuh Gasse.

Aufteilung: rd. 77 m<sup>2</sup>

Küche, 3 Zimmer getrennt begehbar, Vorzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Toilette extra

Ausstattung: teilweise sanierungsbedürftig, älterer Stil, sofort beziehbar

Küche mit Gasanschluss, Kunststofffenster mit Innenjalousien, Gasetagenheizung, einbruchshemmende Eingangstüre  
Raumhöhe 3,2 Meter

Haus: Baujahr ca. 1925

Energieausweis: rd. HWB 152 kWh/m<sup>2</sup>a

<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	152 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,49

<b>AUSSTATTUNG:</b>	
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

öffentliche Verkehrsmittel:  
Schnellbahnlinien S 1, 2, 3, 4, 60 Matzleinsdorfer Platz  
ca. 1,2 km  
Straßenbahnlinie 1  
Busse 65A

Infrastruktur: gut, Knöllgasse „zur Spinnerin“  
Billa, Hofer, Bipa, DM, Backshop

verfügbar sofort

Kaufpreis: 239.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:  
Betriebskosten und Rücklage rd. 320,- Euro  
plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

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

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

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter 0043 676 480  
81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!





