

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Sabine Kolb

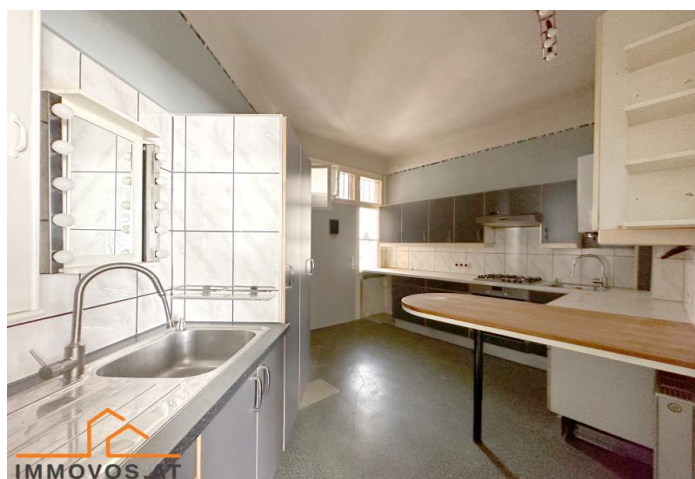
📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

ECKWOHNUNG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45624
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	zwischen HERZPASSAGE und ARTHABERPARK
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 169.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 197,29
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 57,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 274,02
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	57,00 m ²
------------------------	----------------------

ALTBAU - ECK - WOHNUNG

fantastisch helle 2 Zimmerwohnung im 3. Stock ohne Lift

Die Wohnung ist Süd-Ost ausgerichtet
Blickrichtung Van der Nüll Gasse und Inzersdorfer Straße

Aufteilung: rd. 57 m²
große Küche mit integriertem Bad und Dusche, 2 Zimmer,
wobei ein Zimmer derzeit durch dünne Holzwände in 3 Räume aufgeteilt ist
(Zimmer, Kabinett und Schrankraum)
Gangtoilette (KEINE Toilette in der Wohnung)

Ausstattung:
die Wohnung hat vor einigen Jahren Kunststofffenster, eine einbruchhemmende Eingangstüre, eine Einbauküche und eine Gasetagenheizung bekommen
das Badzimmer mit Dusche wurde in die Küche

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1899
Stockwerk:	3. Stock ohne Lift
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Heizwärmebedarf:	141 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,47

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Kamin	✓

integriert
Elektrik wurde modernisiert
KEINE Toilette im Wohnungsverband
Böden und Wände sind renovierungsbedürftig
Raumhöhe über 3 Meter

Haus mit rd. 28 Wohnungseigentumobjekten, Baujahr ca. 1899, Stiegenhausfenster wurden teilweise auf Kunststofffenster ausgetauscht und Elektrik modernisiert

Energieausweis: rd. HWB 141 kWh/m²a, fGee 3,47

öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahnlinie U 1 Station Reumannplatz 3 Busstationen
Straßenbahnlinien 1, 6, 11, O, 18
Buslinie 7A
Nacht-Autobusse
Infrastruktur: perfekt, zwischen Herzpassage und Arthaberpark

verfügbar sofort

Kaufpreis: 169.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:
Betriebskosten und Beitrag zur Rücklage rd. 300,- 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!

