Dr. Vospernik Immobilien GmbH

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: 03. 07. 2025

* ALTBAU MIT BALKON *

ÜBERBLICK	
Objekt ID:	45631
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10.,Favoriten
Ort:	Wien 10.,Favoriten
Lage:	zwischen Laube- und Arthaberpark
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext
KOSTEN	
Preis:	€ 169.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt
FLÄCHEN	
Wohnfläche ca.:	50,00 m²
Nutzfläche ca.:	55,00 m²
Balkon Fl. ca.:	5,55 m²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	ca. 1925
Stockwerk:	3. Lift-Stock

ALTBAU - neuer BALKON im Rohbau
komplett sanierungsbedürftig

Top 19 rd. 50 m2
Küche, Wohnzimmer, kl. Schlafzimmer,
Vorzimmer, Toilette mit Dusche (kein Bad),
Waschbecken in der Küche

Die Wohnung ist Nordseitig ausgerichtet,
zwischen Laube- und Arthaberpark.

Ausstattung: komplett sanierungsbedürftig
neue Kunststoffisolierfenster straßenseitig
neuer Balkon
original Fischgrät-Parkett
Doppelflügeleingangstüre
Heizung: alte Nachtspeicheröfen
zu sanieren:
Einbau eines Badezimmers
komplette Stromanlage erneuern
Einbau einer zeitgemäßen Heizung
Tausch Fenster gegen Balkontüre

Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	2 Nachtspeicheröfen
Heizwärmebedarf:	149 kWH/m²/Jahr
fGEE:	4,38

AUSSTATTUNG:

Lift	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Flügeltüren	✔
Isolierfenster	✔

Bodenbelag am Balkon

weitere verfügbare Wohnungen:
sanierungsbedürftig Hochparterre
Top 3/4 70 m2 199.000,-
Top 5 26m2 85.000,-
Energieausweis: rd. HWB 149 kWh/m2a

Das Dachgeschoss wurde 2023 ausgebaut und
ein Schlüssel-Lift eingebaut, nicht barrierefrei
Top 29 rd. 43 m2 plus französischer Balkon 239.000,- 1.DG
Top 30 rd. 80 m2 plus Terrasse 449.000,- 1.DG
Top 31 rd. 141 m2 plus Terrassen 799.000,- 2.DG
Energieausweis: Niedrigstenergie
HWB 37 kWh/m2a, fGee 0,73

Haus: Baujahr ca. 1925, KIWA - Fahrradabstellraum

öffentliche Verkehrsmittel:
U 1 Reumannplatz ca. 900 m
Schnellbahnlinien S 1, 2, 3, 4, 60,
Badner Bahn Matzleinsdorfer Platz ca. 1,3 km
Straßenbahnlinien 11, O, 6, Busse 65A und 7A

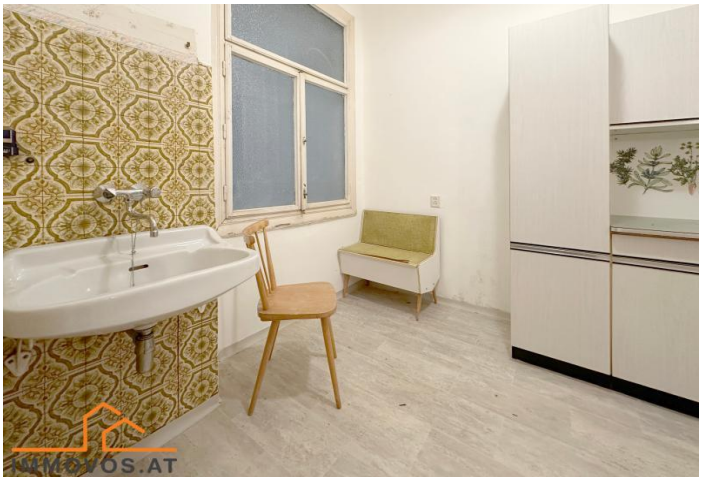
Infrastruktur: gut, zwischen Laube- und Arthaberpark
Einkaufszentrum Herzpassage mit Eurospar, TEDI, Kik, Lidl, Penny, Billa, Etsan, Billa plus, DM, Bipa
Mc Fit Fitness Studio

derzeitige monatliche Kosten:
Betriebskosten rd. 2,50-/m2 Wohnfläche+0,50/m2 Lift
Rücklage rd. 1,06/m2 Wohnfläche
plus Strom/Gas nach Ihrem individuellen Verbrauch

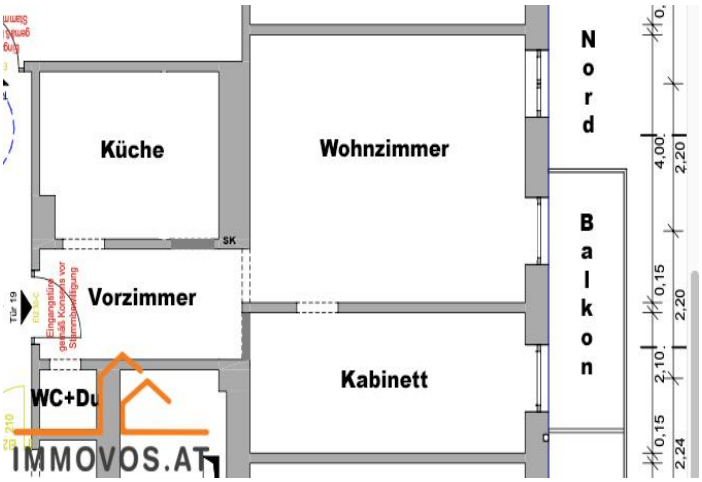
Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?
Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Immobilie 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!



Balkon


Küche
Wohnzimmer
Vorzimmer
Kabinett
Balkon
Nord
SK
Tür 19
Eingangstür gemäß Konzept vor Sperrmüllentfernung
WC+Du
0,15
2,24
2,10
2,20
0,15
4,00
2,20
0,