

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

** TOLLE ECKWOHNUNG **



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45717
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	ALFRED BÖHM PARK
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 209.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	68,00 m ²
------------------------	----------------------

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1912
Zimmer:	3
Stockwerk:	3. Stock derzeit noch ohne Lift
Bäder:	1

ALTBAU - ECKWOHNUNG

fantastisch helle 3 Zimmerwohnung im 3. Stock ohne Lift beim Alfred Böhm Park
Dachgeschoßausbau geplant; dann auch Lift

Die Wohnung ist Süd-Ost ausgerichtet
Blickrichtung Alpengasse und Favoriten Straße

Aufteilung: rd. 68 m²

1 großes und ein zweites Vorzimmer, Küche, 2 große Zimmer,

1 kleines Kabinett, Bad mit Dusche, Gangtoilette (KEINE Toilette in der Wohnung)

die Wohnung hat 2 Eingänge und man kann sich bei der Sanierung entscheiden welcher aktiv bleiben soll

Ausstattung:

die Wohnung hat vor einigen Jahren Kunststofffenster und ein Badezimmer mit Dusche und E-Boiler fürs Warmwasser bekommen.

2 revitalisierte Doppelflügel - Eingangstüren

Alter:	Altbau
Heizung:	KEINE
Heizwärmebedarf:	136 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,29

AUSSTATTUNG:

Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓
Kamin	✓

teilweise noch die originalen Altwiener Stiltüren als Innentüren
Gasanschluss in der Wohnung
ansonsten ist die Wohnung ein Renovierungsprojekt:
KEINE Heizung, KEINE Toilette im Wohnungsverband,
Elektrik noch mit den alten Schraubsicherungen, Böden
und Wände gehören renoviert.

Raumhöhe über 3 Meter

Haus mit rd. 30 Wohnungseigentumobjekten, Baujahr
ca. 1912, Stiegenhausfenster wurden bereits auf
Kunststofffenster ausgetauscht und die Elektrik
erneuert.

Energieausweis: rd. HWB 136 kWh/m²a, fGee 3,29

öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahnlinie U 1 Station Troststraße 100 m
2 Nacht-Autobusse

Infrastruktur: perfekt, beim Alfred Böhm Park

verfügbar sofort

Kaufpreis: 209.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:
Betriebskosten rd. 170,- und
Beitrag zur Rücklage rd. 72,-
gesamt 242,- 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!



