

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

* ALTBAU MIT BALKON SANIERTER ERSTBEZUG *



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45978
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	zwischen Laube- und Arthaberpark
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 244.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	50,00 m ²
Nutzfläche ca.:	55,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	5,55 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Sanierung
Baujahr:	ca. 1925
Stockwerk:	3. Lift-Stock

ALTBAU mit BALKON - sanierter ERSTBEZUG

Top 19 rd. 50 m² + 5,5 m² Balkon
Küche, Wohnzimmer, kl. Schlafzimmer, Vorzimmer,
Toilette, Bad

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

Die Wohnung wird unsaniert um 169.000,- erworben
und anschließend unter Beauftragung eines
Generalunternehmers, welcher auf Altbausanierungen
spezialisiert ist, komplett saniert.
inkl. Fenster, Eingangstüre, Badeinbau, Estrich, Heizung,
sämtliche Leitungen, Parkett usw.
Kosten hierfür rd. 1.500,- /m² - plus/minus - abhängig
von Ihren Ausstattungswünschen.

Mitsprache bei der Ausstattung selbstverständlich
möglich. Durch Eigenleistung ist es möglich die
Sanierungskosten zu senken.

Bei den sanierten Fotos handelt es sich um Beispielfotos
dieses Baumeisters.

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

AUSSTATTUNG:

Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

Das Dachgeschoss wurde 2023/24 ausgebaut und ein Lift eingebaut, nicht barrierefrei
Haus: Baujahr ca. 1925 komplett saniert

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

1. DG Neubau- Erstbezug
Top 30 rd. 80 m² plus Terrasse 449.000,-
Energieausweis: Niedrigstenergie
HWB 37 kWh/m²a, fGee 0,73

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!



