

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**

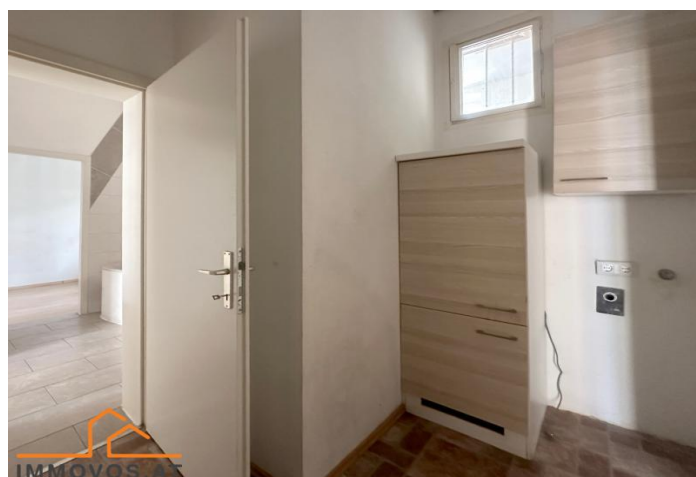
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 07. 09. 2024

## \* ALTBAUWOHNUNG SANIERUNGSBEDÜRFTIG \*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46014
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 16., Ottakring
<b>Ort:</b>	Wien 16., Ottakring
<b>Lage:</b>	Nähe Johann Nepomuk Berger Platz
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 249.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	2. Stock derzeit noch

ALTBAU - WOHNUNG - sanierungsbedürftig  
perfekt WG-tauglich

2,5 Zimmerwohnung im 2. Stock derzeit noch ohne Lift.  
Dachgeschossausbau zeitnah geplant.

Die Wohnung ist nach Osten mit Blick in die Klopplstraße  
ausgerichtet

Aufteilung: rd. 74 m<sup>2</sup>

Küche, 2 Zimmer getrennt begehbar, ein Kabinett,  
Vorzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Toilette extra,  
Flur

Ausstattung: sanierungsbedürftig  
original Holzkastenfenster, Gasetagenheizung mit  
Radiatoren

Haus: Baujahr ca. 1900  
Erdgeschoss, OG 1-2, Keller  
Energieausweis: HWB 124 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee 3,42

öffentliche Verkehrsmittel:

<b>Bäder:</b>	ohne Lift
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	1
<b>Heizung:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	Gasetagenheizung
<b>fGEE:</b>	124 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
	3,42

## AUSSTATTUNG:

**Einbauküche**



Straßenbahnlinie 2, Bus 10A

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehweite.

verfügbar ab sofort

Kaufpreis: 249.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten rd. 258,- plus Rücklage rd. 75,- Euro plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

derzeit stehen noch 2 weitere sanierungsbedürftige Wohnungen im Haus zur Verfügung:

Top 30 rd. 40 m<sup>2</sup> 1,5 Zimmer

Top 14-16 rd. 58 m<sup>2</sup> 1,5 Zimmer

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

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

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

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt? Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

