

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

## WG-TAUGLICHE ALTBAUWOHNUNG SANIERUNGSBEDÜRFTIG



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46039
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Ort:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Lage:</b>	Nähe Waldmüllerpark
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 246.656,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	77,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	ca. 1925
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1

### ALTBAU - WOHNUNG - WG-tauglich

3 Zimmerwohnung im 3. Stock derzeit ohne Lift  
Dachgeschossausbau geplant. dann auch Lifteinbau

Die Wohnung ist Ost-West ausgerichtet, kleines Zimmer  
und Vorzimmer Richtung Innenhof,  
die beiden großen Zimmer in die van der Nüll Gasse.

Aufteilung: rd. 77 m<sup>2</sup>

Küche, 2 große Zimmer getrennt begehbar, 1 kleines  
Zimmer, 2 Vorzimmer, Bad mit Wanne,  
Toilette extra

Ausstattung: älterer Stil, bezugsbereit  
Küche mit Gasanschluss, Kunststofffenster,  
Gasetagenheizung, einbruchshemmende Eingangstüre  
Raumhöhe 3 Meter

in diesem Haus steht Ihnen derzeit noch eine weitere  
Wohnung  
Erdgeschoss 80 m<sup>2</sup> 2 Zimmer WG tauglich KP 249.000,-

<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	181 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,66

## AUSSTATTUNG:

<b>Lift</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

sowie der Rohdachboden zur Verfügung

Haus: Baujahr ca. 1925

Energieausweis: rd. HWB 181 kWh/m<sup>2</sup>a

öffentliche Verkehrsmittel:

U 1 Keplerplatz ca. 600 m

Schnellbahnlinien S 1, 2, 3, 4, 60 Matzleinsdorfer Platz  
ca. 1 km

Straßenbahnlinie 18 und O, Bus 14A

Infrastruktur: gut, Nähe Waldmüllerpark  
Billa, Hofer, Bipa

verfügbar sofort

Kaufpreis: 246.656,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten 254,- und Rücklage 82,-  
gesamt 336,-

plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung und ausführliche  
Beschreibung der Lage und vereinbare mit Ihnen einen  
persönlichen Besichtigungstermin.  
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten 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.

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



