

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: 10. 12. 2024

* ALTBAU MIT BALKON-MÖGLICHKEIT *



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46113
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	zwischen Laube- und Arthaberpark
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 299.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	96,00 m ²
Nutzfläche ca.:	101,55 m ²
Balkon Fl. ca.:	5,55 m ²
Kellerfläche ca.:	3,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	ca. 1925

ALTBAU mit Möglichkeit für BALKON
Baubewilligung liegt vor

Top 8/9 rd. 96 m²

Küche, Wohnzimmer, 1 großes, 2 kleine Zimmer, 2 große Vorzimmer, Toilette, Bad, 3 Abstellräume
Kellerabteil

der Balkon mit 5,55 m² ist vom neuen Eigentümer zu errichten. es wurden im Haus bereits Balkone errichtet und der Verkäufer kann Ihnen gerne die Errichtungsfirma empfehlen.

Die Wohnung ist großteils nordseitig mit Blick in die Davidgasse ausgerichtet, ein Zimmer und ein Vorzimmer Richtung Innenhof Süden, 1. Liftstock, zwischen Laube- und Arthaberpark.

Ausstattung: sanierungsbedürftig
Kunststoffisolierfenster Baujahr 2012,
Gasetagenheizung, teilweise original Fischgrät-Parkett,
Doppelflügeleingangstüre, Badezimmer aus den 70ern mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss,

Zimmer:	4
Stockwerk:	1. Lift-Stock
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Gasetagenheizung
Heizwärmebedarf:	149 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	4,38
Boden:	Parkett
Boden:	Fertigparkett

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓

Toilette mit Waschbecken und Fenster, Gasherd, Elektrik veraltet

weitere sanierungsbedürftige Wohnungen:

Top 3/4 mit 70 m² 199.000,-

Top 19 mit 50 m² mit Balkon 169.000,-

Top 3/4 liegt unter Top 8/9 - Zusammenlegung möglich

Haus: Baujahr ca. 1925, KIWA - Fahrradabstellraum

Energieausweis: rd. HWB 149 kWh/m²a

Das Dachgeschoss wurde 2023 ausgebaut und ein Lift eingebaut, nicht barrierefrei

im Zuge dessen wurde das Haus renoviert

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 inkl. Lift rd. 300,-

plus Rücklage rd. 110,-

gesamt: rd 410,- Euro

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!



