

## Familienwohnung mit Potential

friends®  
immobilien

friends®  
immobilien

FROHE  
Weihnachten

UND EIN SCHÖNES

NEUES JAHR 2025



WÜNSCHT IHNEN DAS GESAMTE FRIENDS TEAM!



**Objektnummer: 309773**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,29 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,20
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.949,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,09 €
<b>USt.:</b>	19,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Beder**

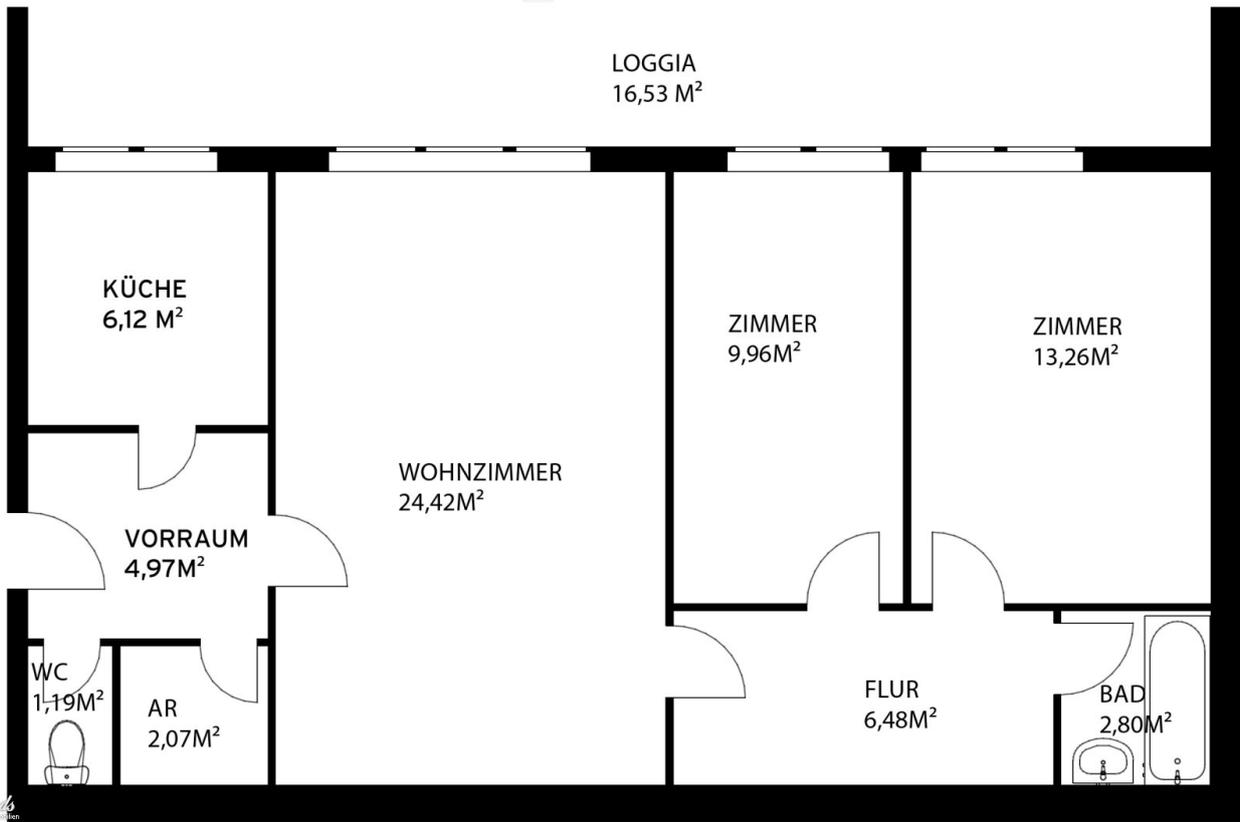
Friends Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

Die sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im EG in einem sehr gepflegtem Mehrparteienhaus mit 12 Wohneinheiten.

Der Eingang zur Wohnhausanlage liegt nur wenige Stufen über dem Straßenniveau.

Die Wohnung unterteilt sich in einen geräumigen Vorraum, separatem Abstellraum, WC, Badezimmer mit Wanne, Küche, Wohnzimmer sowie 2 Schlafzimmer.

Die Loggia erstreckt sich über alle Wohnräume und bringt durch die großartigen Fensterflächen viel Tageslicht in die Innenräume.

Ein sehr guter Grundriss, welcher zum Beispiel auch eine große Wohnküche machbar macht, ist hier gegeben.

Lassen Sie sich überraschen und vereinbaren Sie eine Besichtigung, um den Charme dieser Immobilie persönlich zu erleben.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap