

**Günstige Chance auf Toplage: 2-Zimmer Wohnung in 1160
Wien - 43m², sanierungsbedürftig für nur 149.000,00 €!**



Objektnummer: 2265

Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,00 m ²
Zimmer:	1,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	106,06 €
USt.:	10,61 €
Provisionsangabe:	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Danka Müllner

3fach Immobilien OG
Steinbruchstraße 32
1160 Wien

T +43 1 982 15 95

H +43 699 116 103 4
F 01 419 03 15

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



Objektbeschreibung

Lageinformation

Ruhige Lage mit bester Verkehrsanbindung, sowohl öffentliche Verkehrsanbindung als auch mit dem KFZ, ermöglicht rasche Ausflüge in die Natur (Wienerwald, Wilhelminenberg, Steinhofgründe, Schmelz,...) und bietet eine praktische Nähe zur Stadt (in ca. 15 Minuten in den 1. Bezirk). Beste Infrastruktur und Nahversorgung ist gegeben.

- U6 Thaliastraße - U6 Burggasse/Stadthalle
- Buslinie 48 A Richtung Volkstheater / Baumgartner Höhe
- Nachtbus N46
- Straßenbahnlinie 9, 44 und 46
- Stadthalle/Lugner-City
- Westbahnhof
- Meisel-Markt

Beschreibung

Dieses charmante Objekt befindet sich im 2. Stock, in einem sanierten Stilaltbau (Jahrhundertwende-Haus mit reichhaltig gegliederter Fassade). Durch die Lage im hofseitigen 2. Stock und einem sehr weit entfernten vis a vis ist die Wohnung sehr hell und lichtdurchflutet.

Die Bestandseinheit ist hofseitig orientiert (westseitige Ausrichtung).

Immobilien gelten als wertbeständig, trotz jeder Inflation und sind daher eine solide Grundlage für eine stabile Kapitalbildung.

Zögern Sie nicht zu lange, ob für sich selbst, für die Kinder oder einfach als Kapitalanlage.

Solche Objekte sind rasch weg. Gerne zeigen wir Ihnen das fast fertig gestellte Objekt. Rufen Sie an, wir freuen uns auf ihre Anfrage.

Nachhause kommen und Wohlfühlen: Ein Wohnraum soll nicht nur den Ansprüchen des täglichen Lebens entsprechen, er soll auch ein Lebensraum sein, in dem man den Alltag ausblenden kann.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Separate Toilette
- Küche mit Dusche, Vorinstallation für eine Küche
- Waschbecken
- 2 getrennt begehbare Zimmer (von der Küche aus) - Blick auf der einen Seite (Westen) in den großen, ruhigen Innenhof, auf der anderen Seite (OSTEN) in einen kleineren Hof.
- Großer Abstellraum/Speis/Lagerraum

Ausstattung

sanierungsbedürftig

Allgemeine Teile der Liegenschaft

Es wurden in den letzten Jahren die Fenster (Holzfenster), Gasleitungen, Stromleitungen, Stiegenhaus, Fassade, das Dach die Straßenfassade, der Hof saniert bzw. erneuert. Ein Fahrradabstellplatz zählt ebenfalls zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft wie ein Gemeinschafts-SAT-Anlage.

Lage/Infrastruktur

Durch die hervorragende öffentliche Anbindung gestalten sich die täglichen Wege äußerst kurz.

Ob Sie nun die angrenzenden Geschäfte nutzen, in die naheliegende Lugner City oder auch direkt in die Innenstadt fahren.

Auch finden Sie in unmittelbarer Umgebung ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung

- Supermarkt <250m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1250m
- U-Bahn <1000m
- Bahnhof <1000m
- Autobahnanschluss <4750m
- Schule <500m
- Kindergarten <750m
- Universität <1750m
- Höhere Schule <1750m
- Arzt <250m
- Apotheke <250m
- Krankenhaus <1750m
- Klinik <2000m
- Bank <250m
- Post <250m
- Polizei <750m

Allgemeines

Aufgrund des Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Preisinformationen

KP: € 149.000,-

Provision: 3 %+ 20% Ust

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis - Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau **Danka Müllner** unter der Telefonnummer **0699/116 10 346** oder per E-Mail unter d.muellner@3fach.at zu Ihrer Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht, die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die **ab 1.12.2012** geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 99,3 kWh/m²a, welcher der Klasse C entspricht.

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE beträgt 1,33 (entspricht der Klasse C).

Ausstellungsdatum des Energieausweises: 12.09.2017

Gültigkeitsdatum: 11.09.2027

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap