

**Großzügige Altbauwohnung mit Potential in zentraler Lage  
- Sanierungsobjekt in 1150 Wien**



**Objektnummer: 7939/2300160835**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 152,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,54
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	242,00 €
<b>USt.:</b>	24,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Maie Solman**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine großzügige Wohnung in zentraler Lage, die Sie nach Ihren eigenen Wünschen gestalten können? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Diese 121 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung in 1150 Wien bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Ihre Familie, sondern auch die Möglichkeit, Ihre kreativen Ideen bei der Sanierung umzusetzen.

Die Sanierungskosten werden anhand der Pläne und Sonderwünsche berechnet.

Das Objekt besteht aus 2 Wohnungen, Top1 31m<sup>2</sup> und Top2 90 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen können mit wenig Aufwand zusammengelegt werden (121m<sup>2</sup>).

Der Grundriss ist teilweise veränderbar. Ein 3 m<sup>2</sup> großer Lagerraum gehört zur Wohnung.

**Verkehrsanbindung:** U3, Bus 4A, 10A

**Einkauf:** Der überdachte Meiselmarkt

Parkplätze sind immer vorhanden.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch bei der Finanzierung zur Seite.

Bei Interesse schicke ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap