

ERSTBEZUG nach Sanierung, 56,10 m² große Zwei-Zimmer Eigentumswohnung im ALTBAU! Optional mit hofseitigen BALKON!



Objektnummer: 5325

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	109,88 €
USt.:	10,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

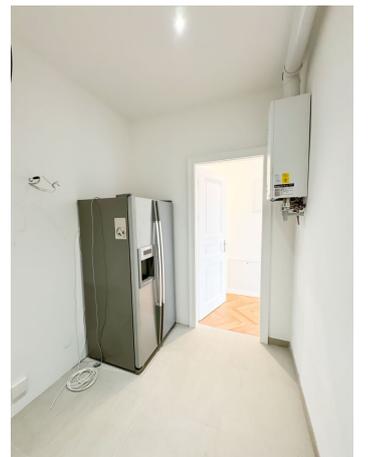
Ihr Ansprechpartner

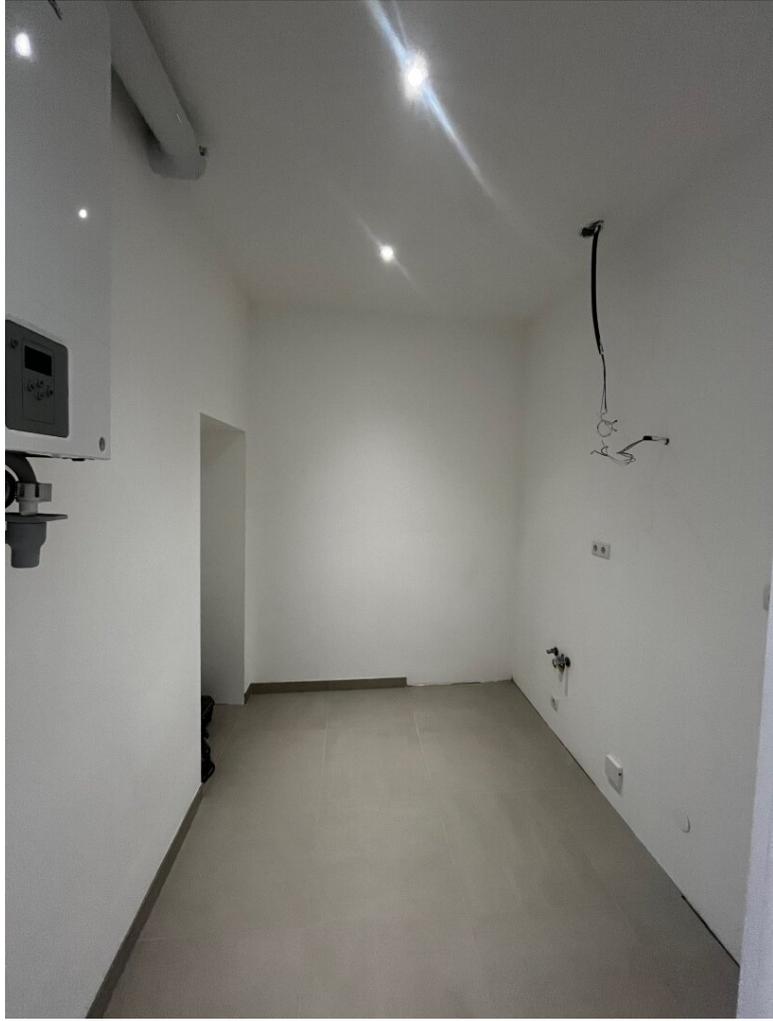


Peter Bigus

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6











Gentzgasse Top 4



Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 56,10 m² große Eigentumswohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnstation U6 Währinger Straße. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** mit Mezzanin eines **1903** erbauten Altbauwohnhauses. Die Wohnung wurde soeben vollständig saniert. Das Gebäude wurde 2018 renoviert und im Zuge dessen wurde das Dachgeschoss ausgebaut und ein Lift eingebaut.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein geräumiger Eingangsbereich
- ein 22 m² großes Wohnzimmer
- ein 12,40 m² großes Schlafzimmer
- ein Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche
- eine separate Toilette
- ein Abstellraum

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung und Radiatoren mittels Gasetagenheizung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. **Auf Wunsch besteht die Möglichkeit das ein hofseitiger Balkon (für zusätzliche 19.500 Euro) errichtet werden kann!**

Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis Wohnung: 398.000 Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (40,50 Euro): 161,37 Euro

Infrastruktur: Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen! Die U-Bahnstation Währinger Straße ist in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel: U6, 40A, 9, 40, 41, 42

Nähere Informationen und Besichtigungstermine:

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Bigus** unter **069912471592** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap