

Klassische Altbauwohnung mit Sanierungspotential in hervorragender Lage



Objektnummer: 1022

Eine Immobilie von Roth Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1884
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	207,28 €
USt.:	20,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

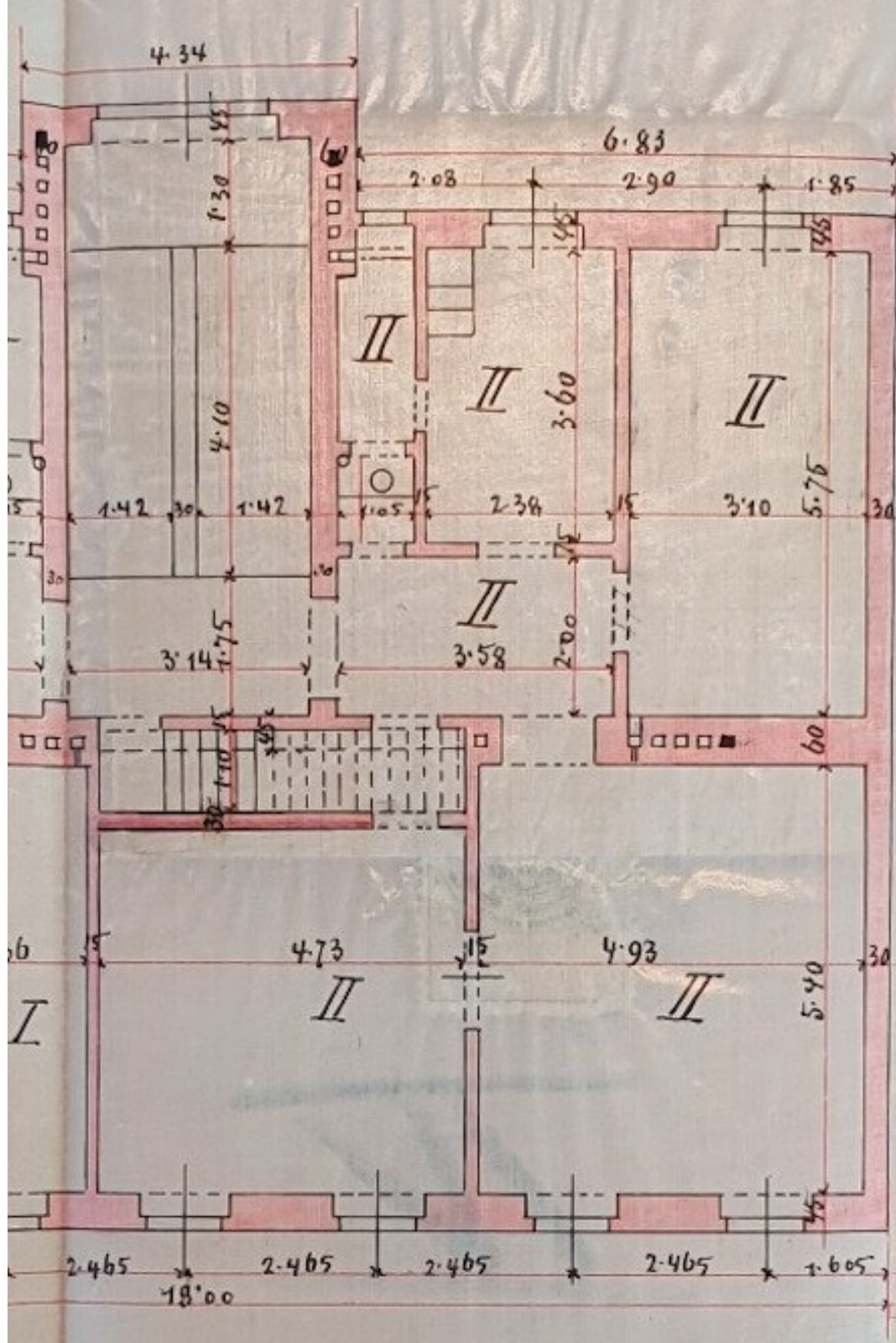
David Roth

Roth Immobilien
Große Neugasse 4
1040 Wien

H +43 660 450 81 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

4ten Stock



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine erstklassig gelegene und sehr gut aufgeteilte ca. 84 m² große Wohnung im 4. Stock eines klassischen und gepflegten Altbaus im begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein ca. 26 m² großes Wohnzimmer, ein hofseitiges ca. 17 m² großes Schlafzimmer, ein weiteres ca. 21 m² großes Zimmer, Küche, Bad mit Dusche und Toilette.

Durch den sanierungsbedürftigen Zustand bietet diese Wohnung die ideale Gelegenheit, sie ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Aufwendige Holzelemente an Türen und Fenstern und weite Flügeltüren im Wohnbereich sind charakterliche Besonderheiten dieser Immobilie.

Die südwestlich ausgerichtete Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage des 4. Bezirks, nahe Wiedner Hauptstraße und verfügt dadurch über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahnlinie U1, die Straßenbahnlinien 1, 62 und die Buslinie 13A.

Alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Apotheke, Trafik, etc. aber auch verschieden Ärzte und Schulen befinden sich in direkter Umgebung.

Vor dem Haus befindet sich ein kleiner Park mit Kinder-Spielplatz, Hundezone und vielen sonnigen Sitzbänken.

Weiters besticht die Lage durch ein vielseitiges Angebot an ausgezeichneten Restaurants und Cafes.

Die monatlichen Betriebskosten, inklusive Reparaturrücklage, belaufen sich derzeit auf € 317,06 (ohne Liftnutzung).

Nach Vereinbarung zu einer Liftnutzung würden zusätzliche Liftbetriebskosten in Höhe von € 98,39 pro Monat anfallen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Ein Kellerabteil ist zugeordnet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.