

## **Klassische Altbau Wohnung mit Modernisierungsbedarf in U3 Hütteldorfer Straße Nähe | günstige Betriebskosten**



**Objektnummer: 6864/154**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	49,92 €
<b>USt.:</b>	5,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien

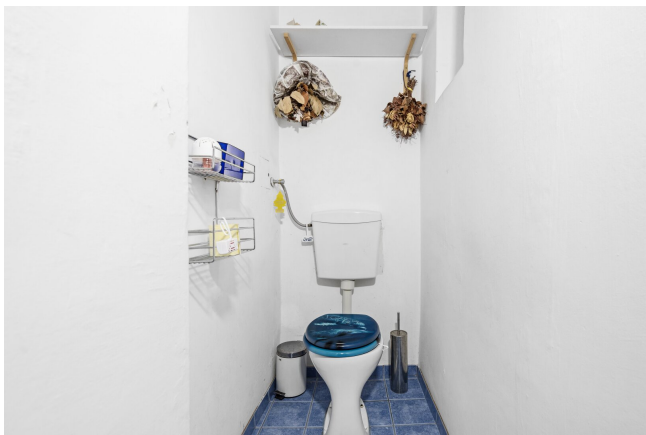
T +43 660 570 7723



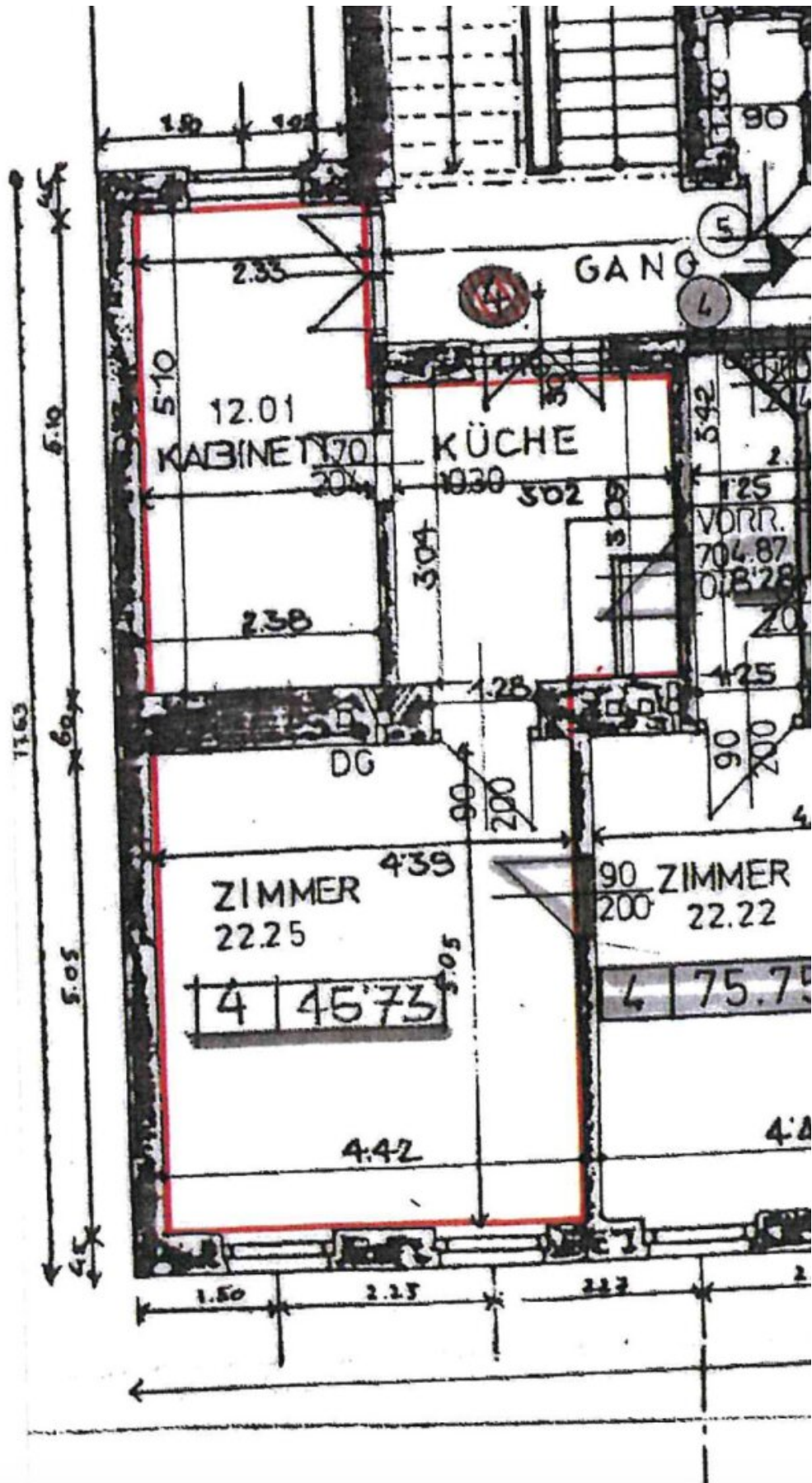












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine modernisierungsbedürftige Wohnung im 2. Obergeschoss ohne Lift in einem klassischen Altbau mit einer schönen gegliederten Fassade. Die Wohnung ist eine Kategorie D Wohnung da sich unter anderem keine Toilette innerhalb des Wohnungsverbandes befindet. Die Toilette liegt am Gang schräg gegenüber der Wohnung. Das gepflegte Wohnhaus aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts liegt zwischen der Hütteldorfer Straße und der Schmelz nur wenige Schritte zur U-Bahn entfernt.

Alle Räume in der Wohnung sind über den Vorraum zentralbegehrbar. Die Wohnung verfügt über ein Wohn-, und Essbereich, eine Küche mit Dusche, und ein Schlafzimmer.

### Highlights auf einen Blick

- renovieren Sie die Wohnung nach Ihren Vorstellungen
- günstige Betriebskosten
- optisch gepflegtes Wohnhaus
- tolle Lage im 14. Bezirk - nur wenige Gehminuten zur U-Bahn
- Kellerabteil

### Eckdaten

Wohnfläche: ca. 45 m<sup>2</sup>

Heizung: keine

Toiletten: außerhalb der Wohnung

Baujahr: ca. 1900

Kategorie: Kategorie D - Wohnung aufgrund des Zustandes und der Situation mit der Toilette

## **Betriebskosten und Rücklage**

### **Betriebskosten monatlich**

Betriebskosten inkl. 10% USt: € 54.91,-

Rücklagenfond: € 28,65,-

Inkasso inkl. 10% USt.: € 1,86,-

**GESAMT:** € 85,61 ,-

**Rücklagenstand** € 66.702,- mit 31.12.2023

**Beziehbar ab** sofort

## **Raumaufteilung**

- Vorraum mit Dusche und Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- WC am Gang

## **Lage**



Die Wohnung liegt im 14. Bezirk in der Nähe des H.-C.- Artmann Parks, zwischen der U3 Johnstraße und U3 Hütteldorfer Straße gelegen.

**U-Bahn:** U3

**Straßenbahnlinien:** 10, 49

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Drogerien sowie alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs.

**Auf Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Lage-Expose mit allen Supermärkten, Schulen, Kindergärten, öffentlichen Verkehrsmitteln und vielem mehr zu.**

**Kaufpreis:** 169.000 €

**Provision:** 3% + 20% USt. vom Kaufpreis

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

? % Kaufvertragserrichtungskosten (üblicherweise zwischen 1 und 1,5% zzgl. 20% USt.)

**Kontaktieren Sie uns bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 77 23](tel:+436605707723) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

**Besuchen Sie unsere Website um einen Überblick über unser komplettes Immobilienangebot zu bekommen [www.pagoni.at](http://www.pagoni.at)**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap