

**ERSTBEZUG! Topsaniertes Apartment im 2. Liftstock in  
sehr gepflegtem Altbauhaus!**



**Objektnummer: 4976/1201**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 93,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,11 €
<b>USt.:</b>	10,19 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Grundbucheintragungsgebühr und Eintragung von Pfandrechten kann bei Hauptwohnsitz entfallen.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





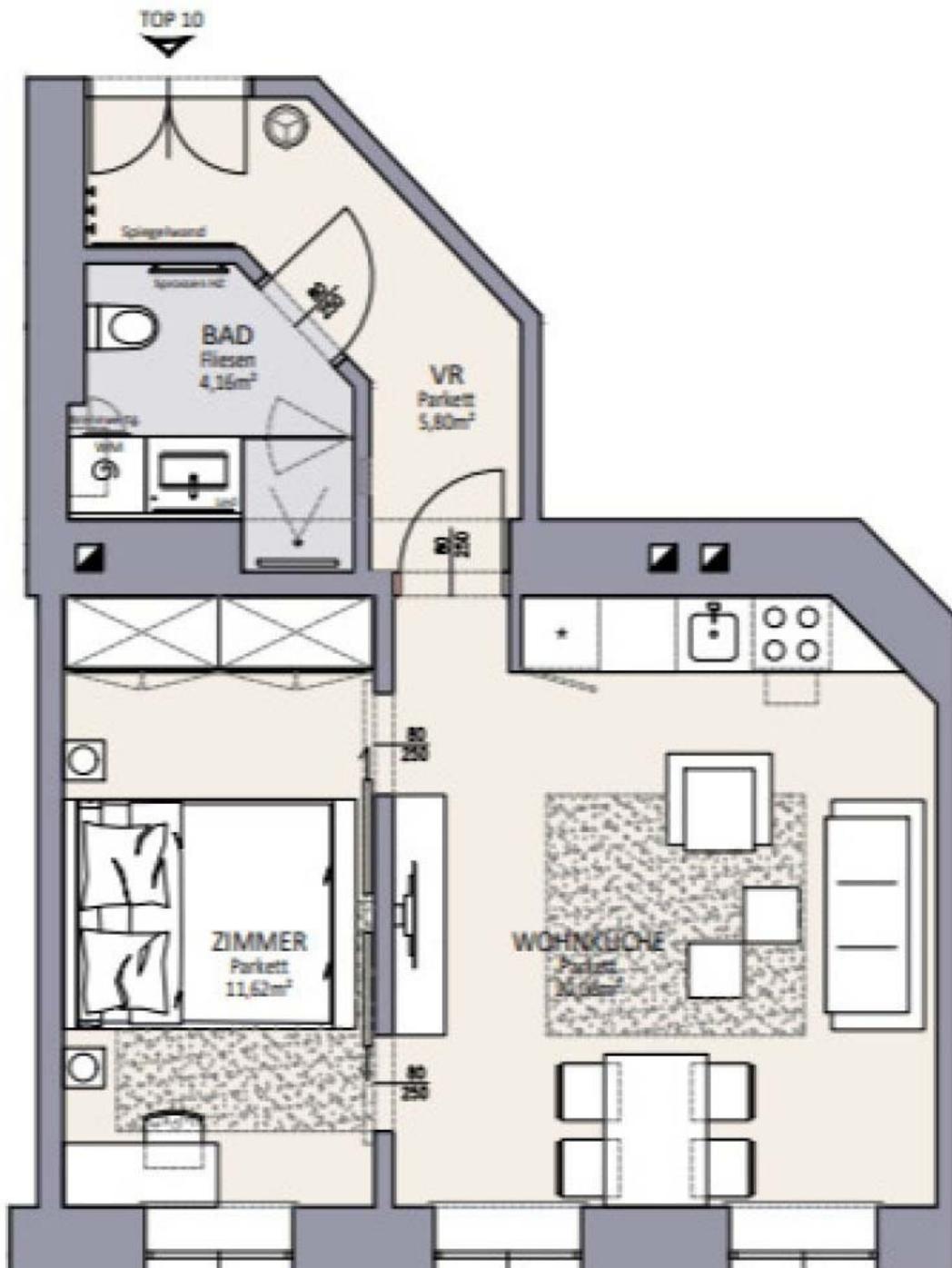




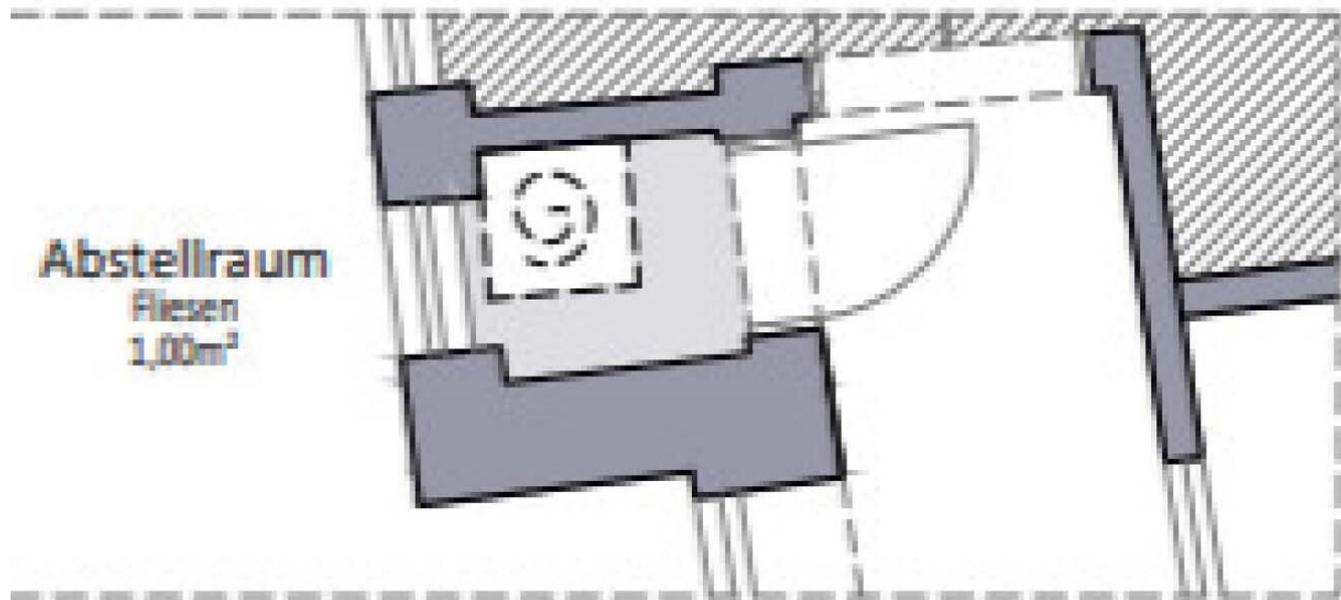








Abstellraum  
Fliesen  
1,00m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Die Jahrhundertwendeliegenschaft befindet sich in der Hernstorferstraße im 14. Bezirk, Nähe Hütteldorfer und Linzer Straße.

Die Nahversorgung und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens gegeben (U4 „Unter St. Veit“ ca. 10 Gehminuten). Auch diverse Straßenbahn- und Autobuslinien sind in fußläufiger Umgebung erreichbar.

Im Jahre 2008 wurde das schöne Altbauhaus im Zuge des Dachgeschoß-Ausbaus generalsaniert (2022 - Wärmedämmung) und ein Personenlift errichtet, und befindet sich in Top-Zustand!

**Gegenständliche Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock und weist eine Wohnfläche von 43,86 m<sup>2</sup> auf.**

**Räumlichkeiten:**

**VR, Wohnküche, 1 Schlafzimmer, Badezimmer mit bodenebener Dusche und Sprossenheizkörper und WC, AR**

**Erstbezug nach hochertiger Sanierung!**

**Es wurden alle Leitungen (Gas, Wasser, Elektro) erneuert. Auch ein neuer Estrich inkl. Fußbodenheizung ist realisiert.**

**Die Wohnräume sind mit Eichen- Echtholzparkett ausgestattet, das Bad ist geschmackvoll gefliest.**

**Die Wohneinheit befindet sich in Top-Zustand und ist sofort bezugsbereit!**

**Ausrichtung: W**

**Heizung: Fußbodenheizung mittels Gas-Kombitherme**

**Diese neu adaptierte Altbauwohnung besticht durch einen modernen Grundriss und Ausstattung, aber auch das typische Altbauflair kommt durch die Sanierung im Stil**

**"Alt-Wien" nicht zu kurz.**

**Bei Interesse senden wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung zu.**

**Kaufpreis: € 235.000,--**

**Energieausweis Gebäude:**

- HWB D 93,3 kWh/m<sup>2</sup>a
- fGEE D 1,89
- gültig bis 05.12.2033

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter [office@tmu-real.at](mailto:office@tmu-real.at) gerne zur Verfügung!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap