

**ALTBAUWOHNUNG, 44,84 m2 große Zwei- Zimmer  
Eigentumswohnung in einem Altbauwohnhaus, Nähe  
Wallensteinstraße!**



**Objektnummer: 5342**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,20 €
<b>USt.:</b>	7,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



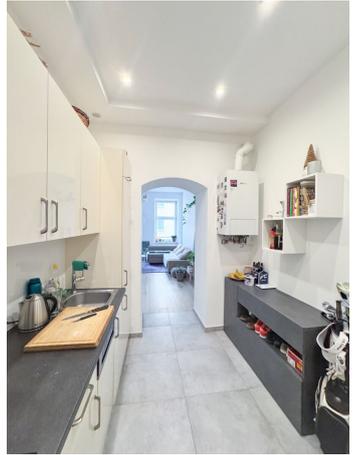
**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
Wien 1030



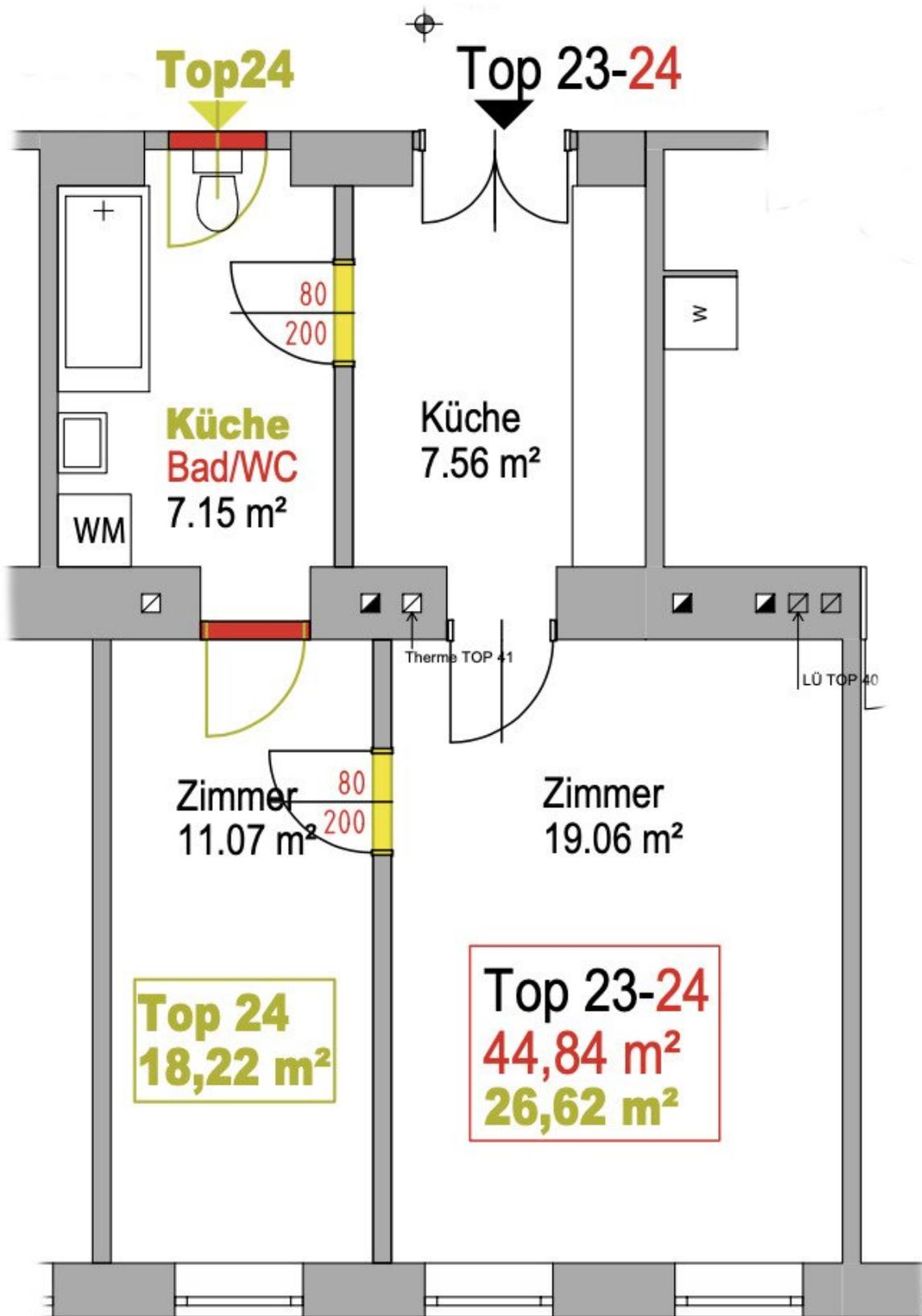












## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 44,84 m<sup>2</sup> große, 2 Zimmer Eigentumswohnung im 20. Wiener Gemeindebezirk in der **Dammstraße**, 6 Gehminuten vom Augarten entfernt. In Die Wohnung befindet sich im barrierefreien **2. Liftstock** eines zirka **1920** erbauten Altbauwohnhauses. Die Wohnung wurde 2017 vollständig saniert und das Gebäude wurde ebenfalls 2016 renoviert und im Zuge dessen wurde das Dachgeschoss und ein Lift eingebaut.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein großer Eingangsbereich mit möblierter Küche
- ein 19,06 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer
- ein 11,07 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein 7,15 m<sup>2</sup> großes Badezimmer ausgestattet mit einer Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Gasetagenheizung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. **Die Wohnung ist noch bis Oktober 2025 befristet um 4.896 Netto per anno vermietet!**

### Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis Wohnung: 199.000 Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (46,74 Euro) und Kreditrückzahlungsdarlehen (32,83): 165,59 Euro. (Kreditbetrag 2.997,79 Euro in Summe, vorzeitige Tilgung ist möglich)

**Infrastruktur:** Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen! Die Wohnung ist auf eine Einbahnstraße gerichtet wodurch eine Ruhelage gegeben ist. Die Wallensteinstraße ist in 150 Meter zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** U6 Dresdner Straße bzw. U6 Jägerstraße in 600 Meter erreichbar, 8 Minuten zu Fussweg, 5, 33,O, 5A

### 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap