

**2-Zimmer-DG-Wohnung nahe Matzleinsdorfer Platz –  
renovierungsbedürftig**



**Objektnummer: 5372/266**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.914,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,89 €
<b>USt.:</b>	60,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Justin Cruz**

CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14







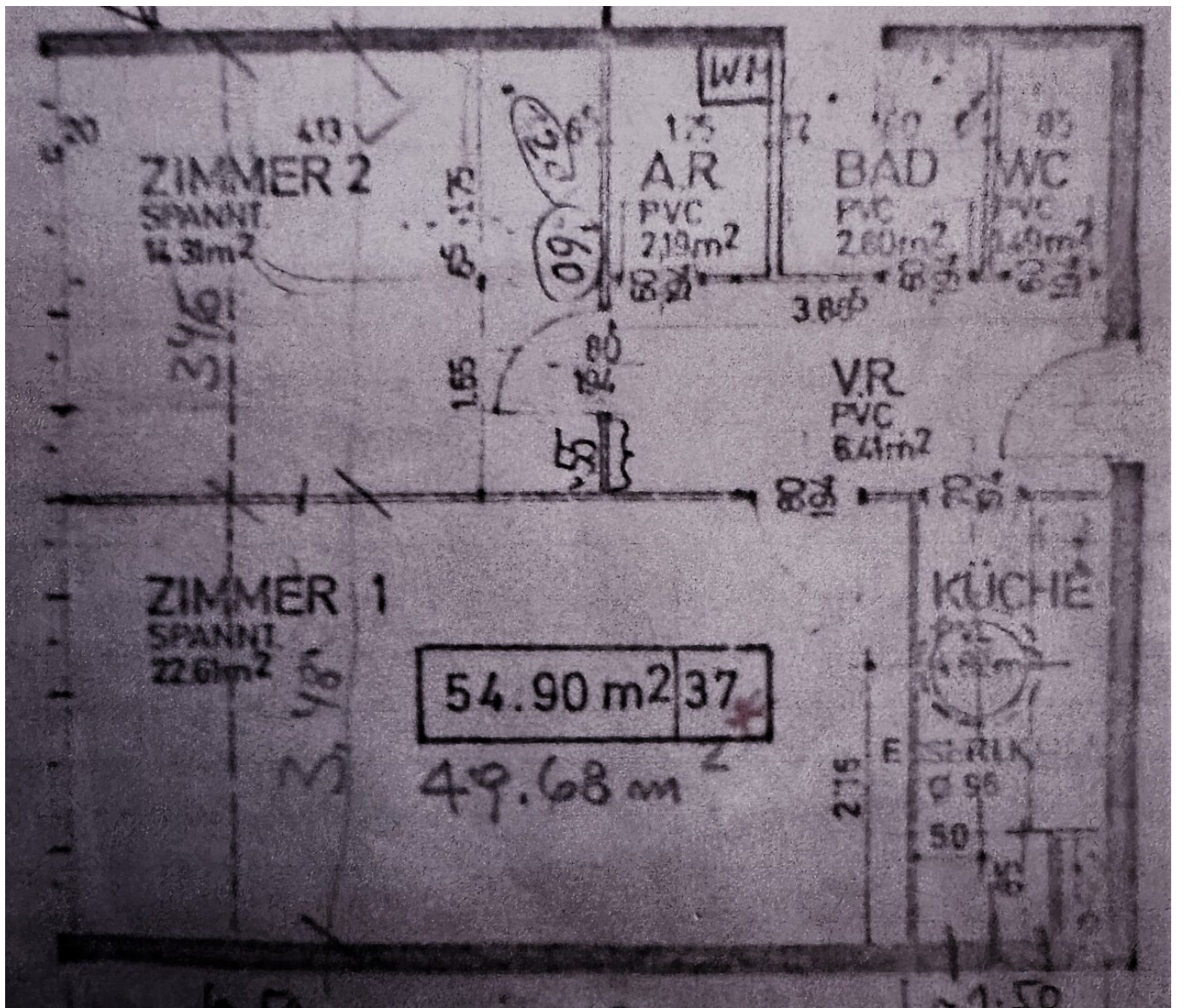












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese renovierungsbedürftige, 54,90 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 10. Bezirk, nur wenige Gehminuten vom Matzleinsdorfer Platz entfernt. Das Wohngebäude ist eine Eckliegenschaft und befindet sich zwischen der Triester Straße und der Laxenburger Straße. Die Wohnung liegt im 6. Stock und ist nach Osten ausgerichtet – somit genießen Sie morgens viel Sonne und am frühen Abend angenehmen Schatten im Sommer.

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

Die Wohnung unterteilt sich in:

- Vorzimmer
- WC
- Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Dachschrägen und Dachfenstern
- Küche (alte Küche wurde bereits entfernt, Starkstromanschluss vorhanden)

Ein besonderes Highlight ist die runde Außendachluke direkt über der Küche, die für zusätzliches Tageslicht sorgt.

### **Zustand des Wohngebäudes:**

Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, ohne Reparaturrückstau. Die helle Eingangshalle ist mit einer Rampe ausgestattet und ermöglicht einen barrierefreien Zugang vom Hauseingang bis zur Wohnung. Die



Allgemeinflächen sind mit hochwertigem Granitsteinboden ausgelegt. Sowohl die Außen- als auch die Innenbereiche des Hauses machen einen sehr guten Eindruck.

### **Optimale Nutzungsmöglichkeiten:**

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Laut Angaben kann die Wohnung zu freiem Mietzins vermietet werden und unterliegt somit nicht dem MRG. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich die Wohnung wieder in einen attraktiven Zustand bringen. Dank des niedrigen Kaufpreises sind hier überzeugende Renditen zu erzielen.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die urbane und zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- Straßenbahnlinie 6, Station Neilreichgasse: ca. 210 m
- Straßenbahnlinie 1, Station Knöllgasse: ca. 500 m
- Matzleinsdorfer Platz: ca. 900 m
- Klinik Favoriten: ca. 1400 m
- Tabak Trafik: ca. 200 m
- SPAR: ca. 80 m
- Apotheke: ca. 180 m

Der Energieausweis ist vorhanden.

**Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, stellen wir Ihnen genauere Informationen zur Liegenschaft zur Verfügung.**

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter +43 660 809 70 44 oder per E-Mail an [justin@cruz-immobilien.at](mailto:justin@cruz-immobilien.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **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 <1.000m



Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap