

# NÄHE ROCHUSMARKT - CHARMANTE ALTBAU-WOHNUNG - RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG



Außenansicht Haus

**Objektnummer: 5864**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1890                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,80 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>              | E 159,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,93                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                      |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.788,93 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 111,50 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 11,15 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

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





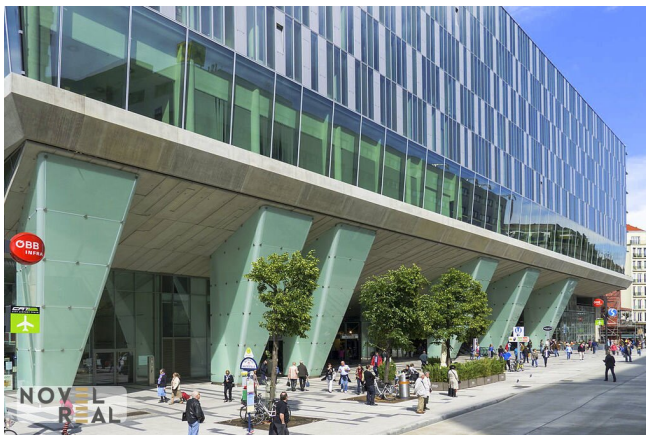


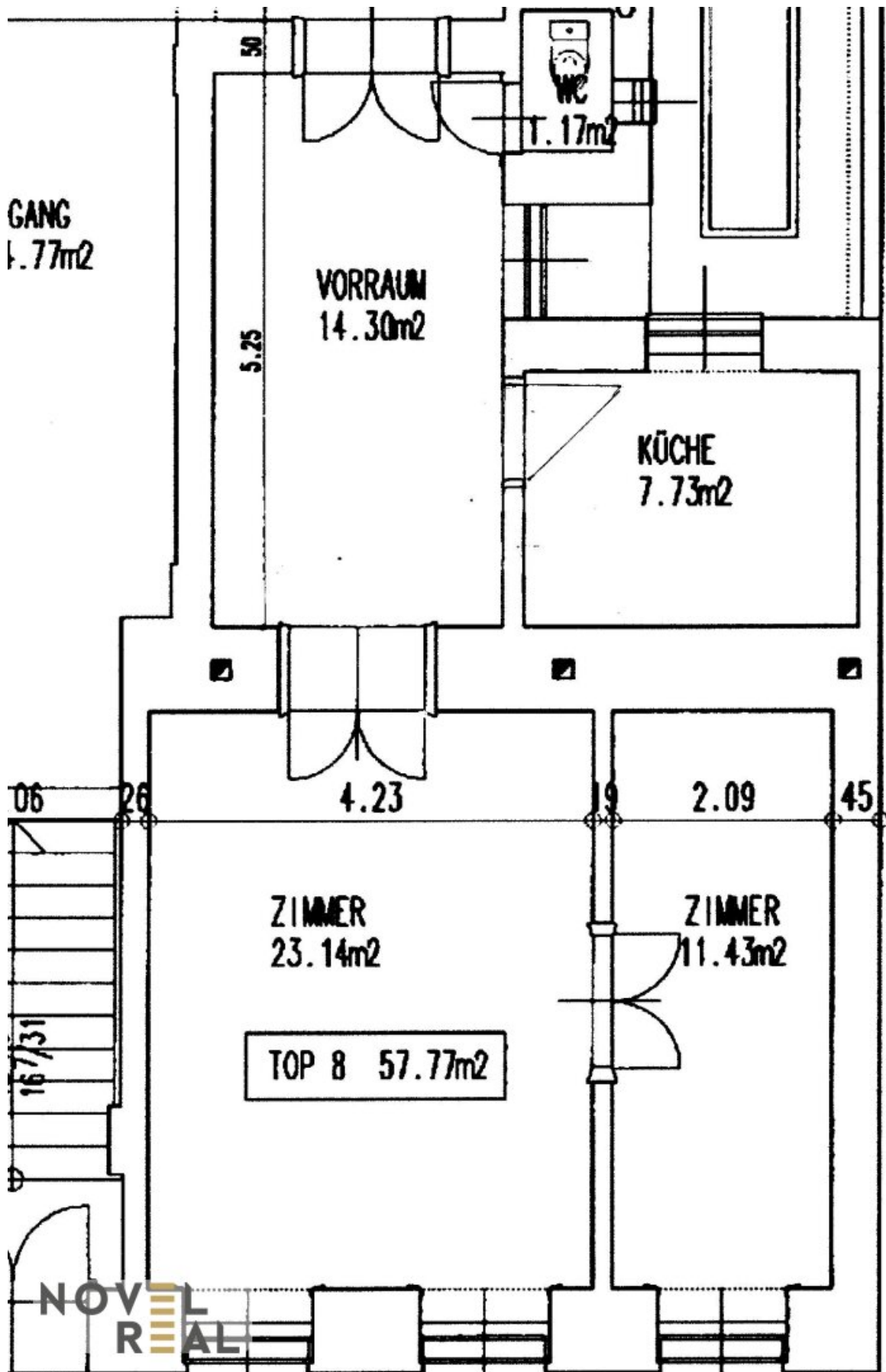


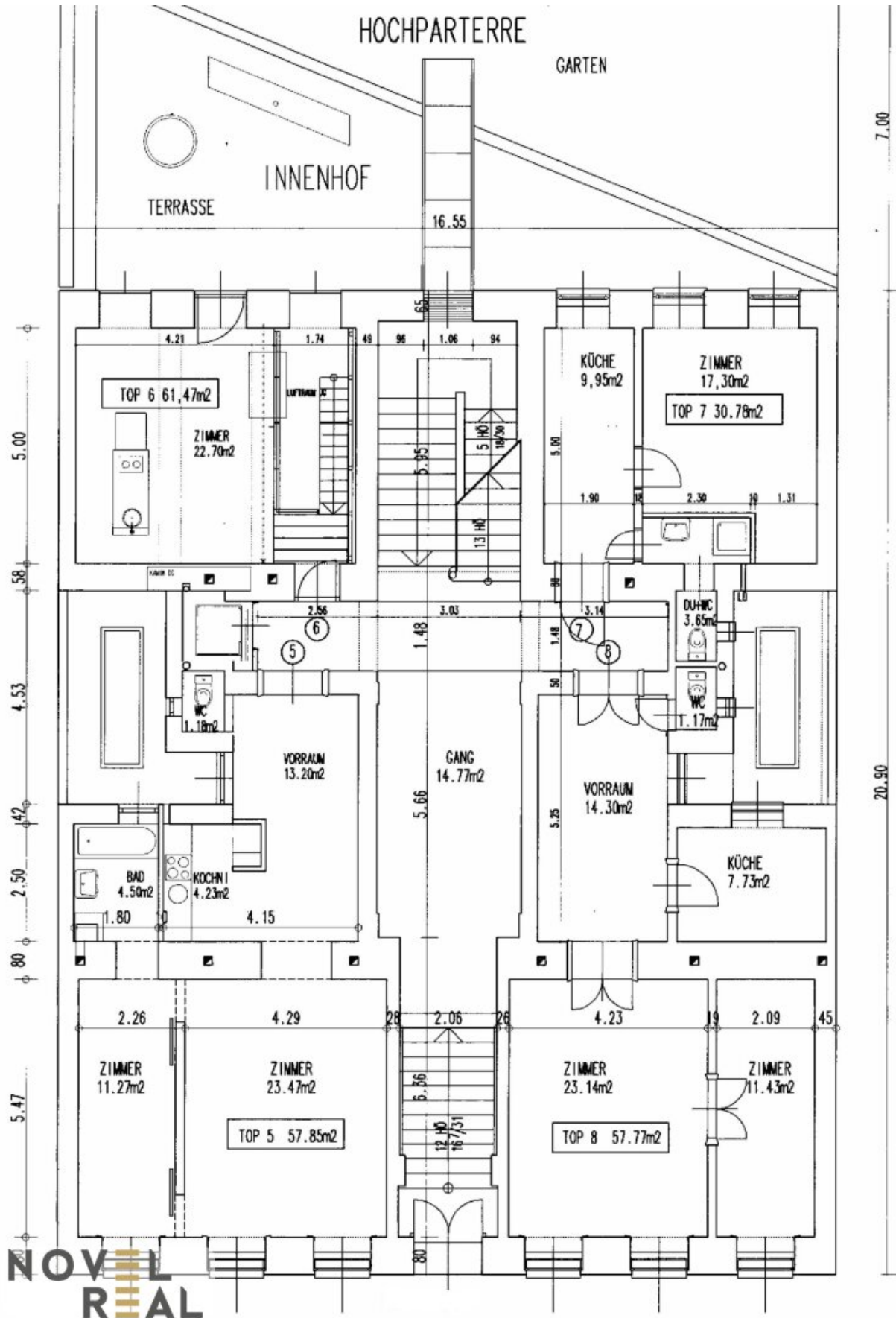












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine renovierungsbedürftige, **charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in TOPLAGE - in unmittelbarer Nähe zum Rochusmarkt (U-Bahnlinie U3) und zum Prater**, welcher sich bestens für erholsame Spaziergänge und sportliche Freizeitaktivitäten eignet.

Die Wohnung liegt im Hochparterre **eines repräsentativen Jahrhundertwendehauses** und verfügt über Fischgrätparkettböden in den Zimmern, Flügeltüren, ca. 3,2 m hohe Räume und **Fenster in allen Räumen!**

**Das Wohnhaus wurde zuletzt vor ca. 25 Jahren generalsaniert** und verfügt über einen **relativ trockenen Keller mit einem Fahrradabstellraum, wobei auch ein Kellerabteil dieser Wohnung zugeordnet ist.**

### **58 m<sup>2</sup> Wohnfläche für maximalen Stauraum:**

- 23 m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer
- 11 m<sup>2</sup> Schlafzimmer, in welchem auch ein Schrankraum abgeteilt werden könnte
- 8 m<sup>2</sup> Küche mit Fenster und Waschgelegenheit (könnte z.B. als Bad plus AR umgebaut werden)
- 14 m<sup>2</sup> Vorraum mit Fenster, welcher z.B. zusätzlich auch für eine große Küche genützt werden könnte
- separate Toilette mit Fenster und Platz für ein Handwaschbecken

*(Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr)*

### **Ausstattung:**

- Fischgrät-Parkettböden in den Zimmern
- Flügeltüren und hohe Räume
- Gas-Konvektorheizung

- Kunststofffenster in gutem Zustand
- Fenster auch in allen Nebenräumen
- Kabel-TV und Internet-Anschluss möglich
- Lift, Gegensprechanlage
- Kellerabteil (relativ trocken)
- Fahrradabstellraum im Haus

### **Zentrale Lage mit bester Infrastruktur in U-Bahn- und Prater-Nähe:**

- **Öffentliche Verkehrsmittel und Auto:**

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnlinie U3 (Rochusgasse). **Die Wiener Innenstadt und den grünen Prater können Sie auch zu Fuß erreichen.**

Die Autobahnen A4, A22 und A23 erreichen Sie innerhalb weniger Minuten. **Beste Anbindung auch an den Flughafen.**

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

In der Umgebung befinden sich zahlreiche und tolle Gastronomielokale und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Einkaufsmeile Landstraßer Hauptstraße und der beliebte Rochusmarkt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

**HINWEIS:** In den Kosten in Höhe von ca. € 180,- p.m. sind die monatlichen Hausbetriebskosten und der Beitrag zur Reparaturrücklage enthalten.

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap