

**Generalsanierte Wohnung mit 2 separaten Wohneinheiten,  
vollmöbliert!**



Fassade

**Objektnummer: 183663399**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	459.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,63 €
<b>USt.:</b>	30,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

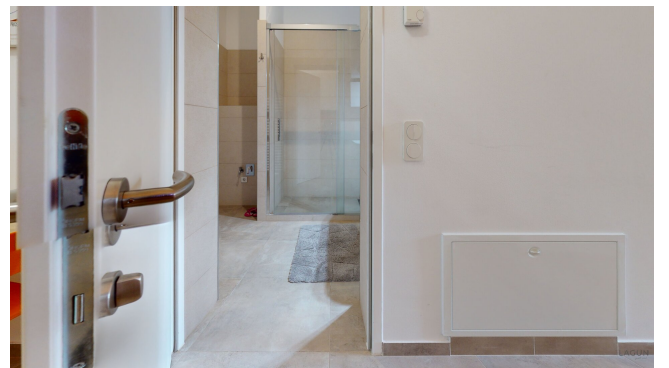
## Ihr Ansprechpartner



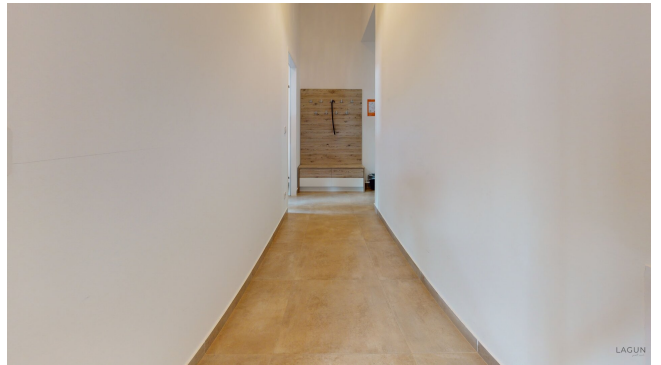
**Ing. Mahmod Farokhnia**

Lagun Realitäten GmbH  
Theresiengasse 47 / Hofgebäude  
1180 Wien

















## Objektbeschreibung

### **Generalsanierte Wohnung mit 2 separaten Wohneinheiten, vollmöbliert!**

Zum Verkauf gelangt eine aufwendig generalsanierte Wohnung in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1900 mit einer gegliederten Fassade, welche in einem sanierten Zustand ist.

Die 109 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde in 2 Wohnungen, ganz voneinander getrennt, aufgeteilt, somit besteht die Möglichkeit eine selbst zu bewohnen und die andere entweder den eigenen Kindern zu überlassen oder fremd zu vermieten.

Der Kaufpreis beinhaltet die vollausgestalteten Einrichtungen.

**Anmerkung:** Im Erdgeschoss dieses Hauses befindet sich ein Co-Working Place (Büro Fabrik), wo man Arbeitsplätze und Besprechungsräume stundenweise oder tageweise mieten kann.

### **Die Immobilie befindet sich im 1.OG (ohne Lift) und teilt sich wie folgt auf:**

Gemeinsamer Eingang: 4,60 m<sup>2</sup>

#### **Top 7: 63,34 m<sup>2</sup>**

Vorraum, Küche 9,21 m<sup>2</sup>

Bad 5,61 m<sup>2</sup>

WC 1,01 m<sup>2</sup>

Gang 5,5 m<sup>2</sup>

Zimmer 16,76 m<sup>2</sup>

Zimmer 25,25

#### **Top 7A: 40,38 m<sup>2</sup>**

Vorraum, Küche 6,31 m<sup>2</sup>

WC 1,01 m<sup>2</sup>

Gang 5,50 m<sup>2</sup>

Bad 4,29 m2

Zimmer 9,47 m2

Zimmer 14,81 m2

**HIGHLIGHTS der generalsanierten Wohnung:**

- Neue Fenster
- Beschattung (Rollläden)
- Fußbodenheizung
- Feinsteinzeug in allen Räumen
- Walk-in Dusche
- Komplett eingerichtet
- Zwei unabhängige Wohneinheiten

Der Wohnung wurde ein Raum, mit einer Fläche von ca. 35 m2, im Keller zugeordnet, dieser Raum wurde ebenfalls saniert und mit separatem Stromzähler und Wasseranschluss und Waschmaschinenanschluss versehen. Dieser Raum wäre ideal für Sauna, Weinkeller, Hobbyraum und dergleichen.

Die Sanierungskosten für diesen Raum betragen € 15,000,- , die als Ablöse zusätzlich zum Kaufpreis geltend gemacht werden.

**Die Wohnung ist derzeit vermietet und lt. Verkäufer kann diese mit einer 3 monatigen Frist gekündigt werden.**

Das Gebäude befindet sich in der Davidgasse, die Straßenbahnhaltestelle der

Straßenbahnlinie 1 und die Bushaltestelle der Buslinie A7 erreichen Sie in 2 Gehminuten.

Mit der Straßenbahnlinie 1 erreichen Sie den Karlsplatz (U1, U2 und U4) innerhalb von 15 Minuten.

Die zukünftige U2 Station Matzleinsdorfer Platz ist nur ein paar Gehminuten entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. 2 Supermärkte befinden sich gegenüber dem Gebäude.

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.

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.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **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