

**Großzügige Altbauwohnung im 2. Stock mit Potenzial und Klopfbalkon in beehrter Lage!**



**Objektnummer: 4976/1225**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,37 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	144,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

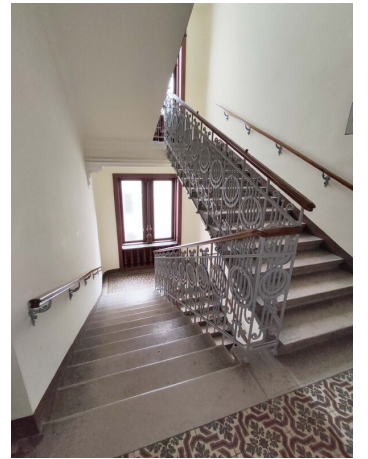
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

TMU-Realitäten













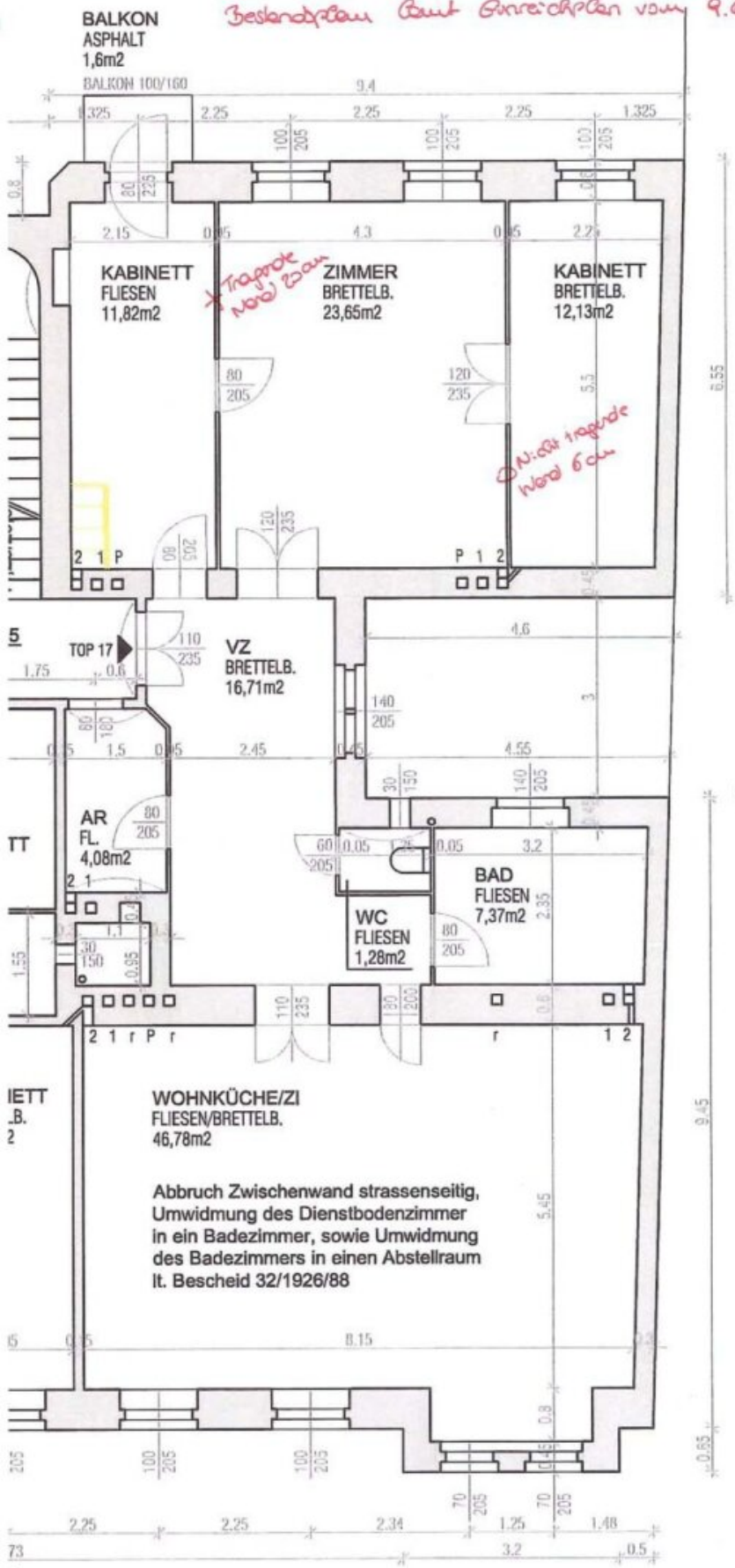








*Besonderer Baubefehl Einreichplan vom 9.6.2010*



## Objektbeschreibung

Die gepflegte Altbauliegenschaft mit gegliedeter Fassade befindet sich in Top Lage des siebenten Bezirkes in der Bandgasse, Nähe Burggasse und Neubaugasse.

Die verkehrsgünstige Anbindung an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt oder andere Stadtteile zu gelangen. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da der Westbahnhof nur wenige Gehminuten entfernt ist. (U3 und U6 - zukünftig auch die U5, Straßenbahnlinie 49, Autobuslinie 48A und 13A).

Doch nicht nur die Anbindung, sondern auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum. Hier können Sie bequem Ihre Besorgungen erledigen und auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz.

**Die Wohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift inkl. Mezzanin (wie 2. Stock) und ist hof- und strassenseitig ausgerichtet - O/W.**

Wohnfläche: 123,82 m<sup>2</sup> + 1,6 m<sup>2</sup> Balkon

Räumlichkeiten derzeit: VR, große Wohnküche (ca. 47 m<sup>2</sup> straßenseitig - West), 3 Zimmer (Ausrichtung in den ruhigen Innenhof - OST), Badezimmer mit Dusche und Wanne und Fenster, WC mit Fenster und Waschbecken extra, AR, kleiner Balkon hofseitig

Heizung: Gasetagenheizung mittels Kombitherme

Ausstattung: Holzkastenfenster, Parkett und Flügeltüren

Die Wohnung selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, und bietet Ihnen somit die Möglichkeit Ihre kreativen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen.

Kaufpreis: € 890.000,--

BK brutto: € 201,37 Reparaturrücklage: € 144,68



Energieausweis Gebäude gültig bis: 19.05.2028

Heizwärmebedarf: E 164,64 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,33

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 gerne zur Verfügung!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap