

**Handwerkerbedürftige Wohnung - Herzgasse - 2te  
Wohnung nebenan ebenso verfügbar mit 26 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 5570/48**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	48,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 143,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,48
<b>Kaufpreis:</b>	148.889,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,99 €
<b>Heizkosten:</b>	41,15 €
<b>USt.:</b>	17,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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





# Objektbeschreibung

## ECKDATEN:

Wohnnutzfläche: ca. 48,42 m<sup>2</sup>

Etage: 3. Stock

Baujahr: 1892

Wasserkosten monatlich von ca. **€ 0,85 pro m<sup>2</sup>** kommen zu den Nebenkosten hinzu.

## DETAILS, LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Zimmer
- Vorraum mit Küche
- Kabinett

Da es sich um eine sanierungsbedürftige Wohnung handelt bedarf es hier einer **KOMPLETTSANIERUNG**. WC-, Badeinbau und Heizungsinstallation notwendig.

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, jedoch verkehrsgünstig. Die Busstationen in der Quellenstraße liegen in unmittelbarer Entfernung. Zur U-Bahn-Station U1 Reumannplatz sind mit dem Bus oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der nahen Umgebung vorhanden.

Möglichkeiten für Sport, Erholung, Spaziergänge bietet der nahe Wienerberg.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap