

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - 1230 WIEN -  
Ruhige Altbau-Villenetage in renoviertem  
Zweifamilienhaus mit Garten!**



**Objektnummer: 512**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	28,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 210,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,76
<b>Kaufpreis:</b>	448.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,82 €
<b>USt.:</b>	18,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwicklung GmbH





















## Objektbeschreibung

### **1230 WIEN - Altbau-Villenetage in renoviertem Zweifamilienhaus mit Garten!**

Hier dürfen wir Ihnen eine schöne Altbau-Villen-Etage in ruhiger Lage, nahe dem Riverside und dem Liesinger Bahnhof zum Kauf anbieten. Das Gebäude befindet sich auf einem rund 550 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück, wurde 1914 errichtet und besteht im Wesentlichen aus KG, EG, OG und Dachboden, wobei lediglich zwei Wohneinheiten vorhanden sind, die durch eine Benützungsregelung den jeweiligen Eigentümern ausschließlich zugeteilt sind.

Die Wohnung liegt im 1. Stock und verfügt auf dieser Ebene über einen Vorraum, drei Zimmer, Küche, Bad, Toilette und einen Abstellraum. Über eine Treppe (einziger Zugang zum Dachboden) gelangt man auf den Dachboden der Liegenschaft, in dem sich zwei weitere Räume befinden. Insgesamt besteht die Wohnung daher aus fünf einzelnen Räumen. Der restliche Dachboden ist nicht ausgebaut. Beheizt wird mit einer autonomen Gasetagenheizung. Zum weiteren Wohnungsumfang gehört eine ausschließlich dieser Wohnung zugeteilte, ebene Grünfläche mit rund 113 m<sup>2</sup>, ein Kfz-Abstellplatz mit rund 13 m<sup>2</sup> sowie drei Räume im Keller, mit insgesamt rund 29 m<sup>2</sup>. Weiters gibt es im Garten Allgemeinflächen, z.B. zum Trocknen von Wäsche. Die Fassade des Gebäudes wurde vor einigen Jahren thermisch saniert und auch das Dach wurde bereits komplett erneuert. Die Internorm-Fenster sind zweifach verglast und haben alle innenliegenden Sonnenschutz. Das Gebäude steht unter Eigenverwaltung, die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit € 200,-

Zumal der vorliegende Energieausweis vor der thermischen Sanierung des Gebäude stammt, ist dieser nicht mehr aussagekräftig. Die Wohnung wird bis auf einige Fahrnisse, die noch von den Verkäufern benötigt werden, möbliert übergeben.

Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

**C. CHROMECEK ... forliving.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap