

**Handwerker aufgepasst! 3 Zimmer Sanierungsobjekt mit  
viel Raum für Ideen**



**Objektnummer: 20234**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Buchengasse 170
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,47
Kaufpreis:	384.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

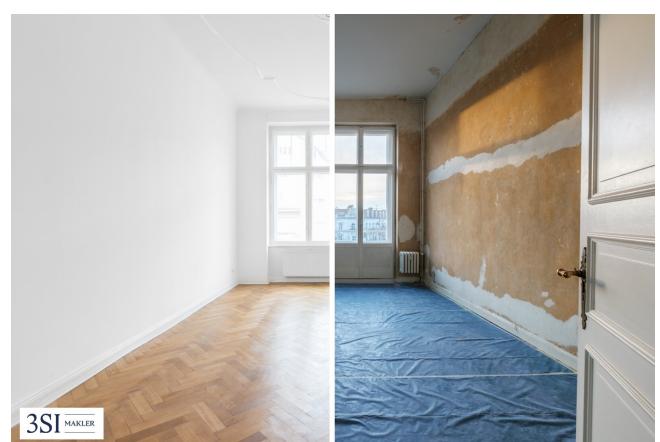


**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80







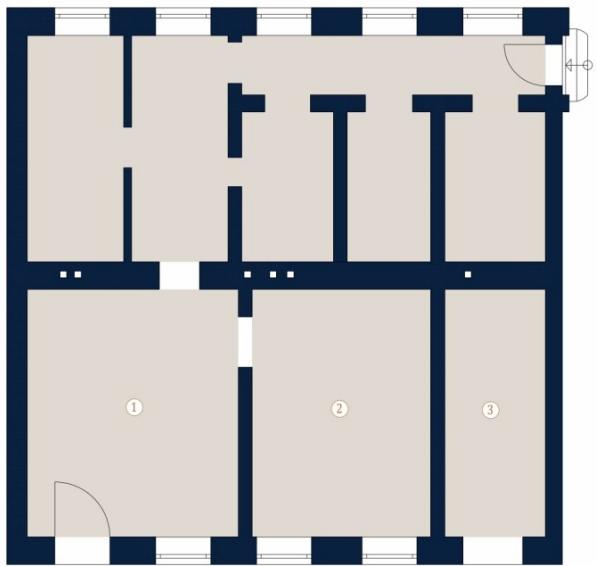


Buchengasse 170  
1100 Wien

Top 2• EG

Wohnfläche 213,40 m<sup>2</sup>

- 1 Geschäftsräume
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer



A4 M 1:100

0

5

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

Charmantes Wohnhaus mit vielseitigem Potenzial – Wohnungen zum Selbstgestalten und bezugsfertige Einheiten verfügbar:

Willkommen in diesem vielseitigen Wohnhaus, das Ihnen sowohl kreative Freiheit als auch sofortigen Wohnkomfort bietet. Die Liegenschaft umfasst mehrere Wohneinheiten, von denen der Großteil als perfekte Grundlage für individuelle Gestaltungsideen dient. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil einzubringen und Wohnräume ganz nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Die Buchengasse 170 befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten, einem aufstrebenden und dynamischen Stadtteil Wiens.

Gepflegter Altbau mit insgesamt 11 zum Verkauf stehenden Einheiten in allen Regelgeschossen. Mögliche Wohnungsgrößen erstrecken sich von knapp ca. 34 m<sup>2</sup> bis hin zu ca. 213 m<sup>2</sup>.

Für all jene, die auf der Suche nach einem sofortigen Einzug sind, stehen zwei frisch aufgefrischte und bezugsfertige Wohnungen bereit. Diese Einheiten sind bereits mit möblierten Küchen inklusive sämtlicher Geräte ausgestattet und bieten somit sofortigen Wohnkomfort ohne zusätzlichen Aufwand.

Weiters steht auch der bewilligte Rohdachboden zum Verkauf.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Buslinie 7A und 14A, Straßenbahnlinien 6,1,18,62 sowie die U-Bahn-Stationen der Linie U1 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung ins Stadtzentrum und andere Bezirke. Der Matzleinsdorfer Platz bietet auch eine Anbindung ans Schnellbahn Netz.

Die angegebenen Pläne sind schematisch!!

Bei der gegenständlichen Einheit handelt es um eine unsanierte Wohnung mit knapp ca. 106,7 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 106 m<sup>2</sup> im Keller

Aktuell teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum

- WC
- Zimmer
- Potenzieller Raum für die Küche
- Zimmer
- Zimmer/Geschäftslokal
- Keller

Der Wohnungsplan ist schematisch!

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Alexander Engel - 1010 Wien, Fichtegasse 2a. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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 <100m

Apotheke <225m

Klinik <425m  
Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <75m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.450m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <425m  
Post <450m  
Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <425m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <400m  
Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap