# Unsan. Altbau BALKON möglich - schaffen sie ihren WohntRaum

**Objektnummer: 5570/444**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Davidgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 95,84 m² |
| **Nutzfläche:** | 95,84 m² |
| **Gesamtfläche:** | 95,84 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 141,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,38 |
| **Kaufpreis:** | 298.889,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.118,62 € |
| **Betriebskosten:** | 194,75 € |
| **USt.:** | 25,66 € |

**Provisionsangabe:**

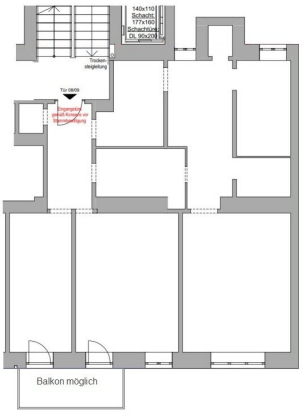
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

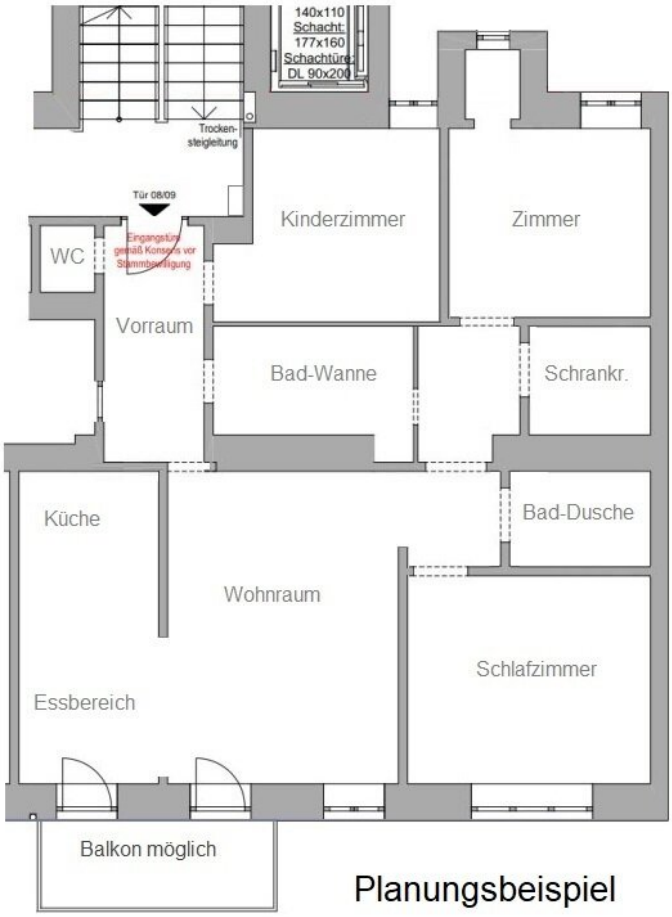
## Ihr Ansprechpartner

**Anton De Icco**

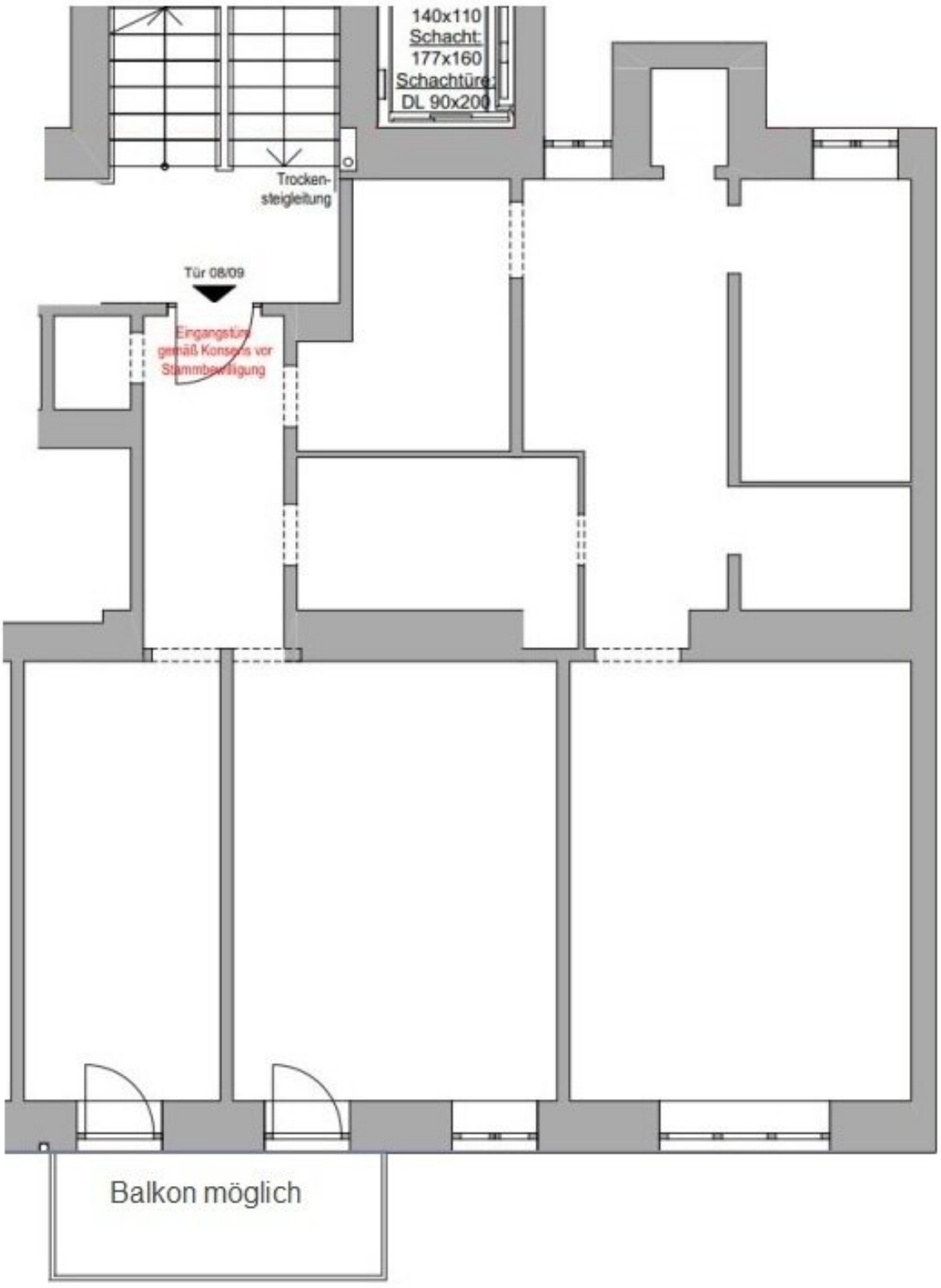
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

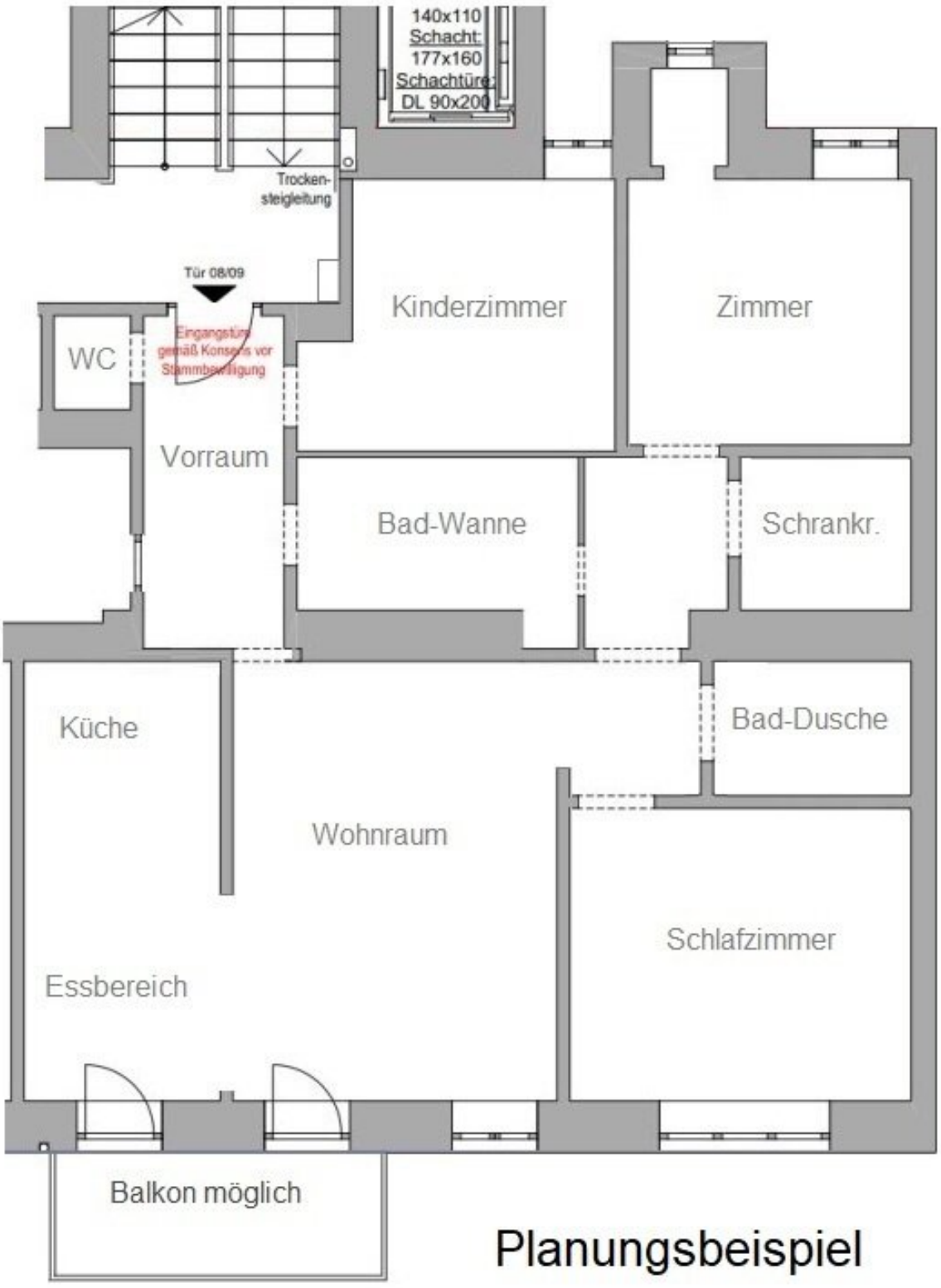
T +43 664 3817061


Balkon möglich




Planungsbeispiel


140x110
Schacht:
177x160
Schachttüre:
DL 90x200
Trocken-
steigleitung
Tür 08/09
Eingangstüre
gemäß Konsens vor
Stammbewilligung
Balkon möglich




# Planungsbeispiel

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese geräumige helle Eigentumswohnung im ersten Stockwerk eines sanierten Altbaus. Es bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Raumaufteilung, sondern auch eine ideale Lage und eine Vielzahl von Möglichkeiten sich zu entfalten.

Mit einer Fläche von 95,84m² bietet diese 4-Zimmer-Wohnung genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis von 298.999,00 € macht diese Immobilie zu einer erschwinglichen Investition in Ihre Zukunft. Ob als Eigenheim oder als Anlageobjekt, diese Wohnung bietet Ihnen einen Mehrwert.

**Das Objekt ist zwar sanierungsbedürftig, jedoch bietet sie Ihnen die Chance, Ihre kreativen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen und ein individuelles Zuhause zu gestalten. Der Balkon ist straßenseitig baubewilligt und kann jederzeit angebaut werden. Der jetzige Eigentümer würde den Balkon um zusätzliche € 15.000 brutto errichten lassen.**

Dieser würde zum Entspannen und Genießen an der frischen Luft einladen, während Sie den Blick über die Stadt schweifen lassen können.

Eine Gas-Etagenheizung sowie eine etwas in die Jahre gekommene Einbauküche sind vorhanden, zwei WCs bieten zusätzlichen Komfort und machen das Zusammenleben noch angenehmer.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie jederzeit flexibel und mobil unterwegs. Auch die Versorgung mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist hier optimal gegeben. In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen, liegt in greifbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser Wohnung begeistern und spüren Sie, wie es ist, in dieser aufstrebenden Stadt zu leben. Wir freuen uns darauf, Sie bald als neue Bewohner dieser Wohnung begrüßen zu dürfen.

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

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap