

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



Objektnummer: 4976/1225

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,00 m²
Nutzfläche:	125,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 164,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	201,37 €
Sonstige Kosten:	144,68 €
Provisionsangabe:	

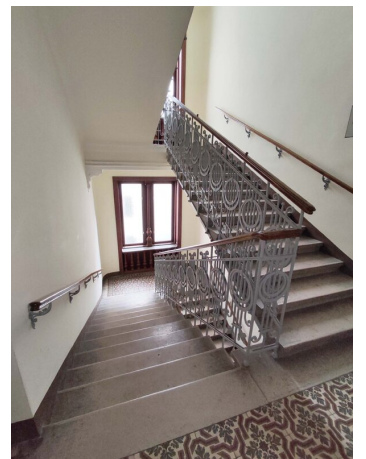
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



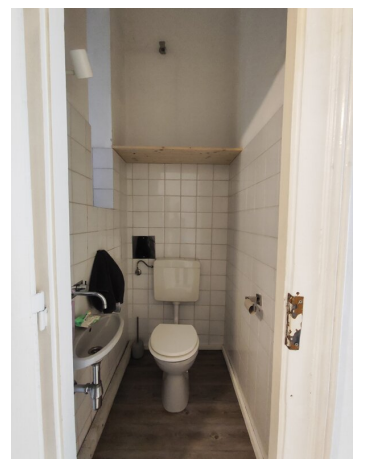
Thomas Musser

TMU-Realitäten















BALKON ASPHALT
1,6m²

BALKON 100/160

KABINETT FLIESEN
11,82m²

ZIMMER BREITELB.
23,65m²

KABINETT BREITELB.
12,13m²

VZ BREITELB.
16,71m²

AR FL.
4,08m²

WC FLIESEN
1,28m²

BAD FLIESEN
7,37m²

WOHNKÜCHE/ZI FLIESEN/BREITELB.
46,78m²

IETT .B.
2

Abbruch Zwischenwand strassenseitig, Umwidmung des Dienstbodenzimmer in ein Badezimmer, sowie Umwidmung des Badezimmers in einen Abstellraum lt. Bescheid 32/1926/88

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 m² + 1,6 m² Balkon

Räumlichkeiten derzeit: VR, große Wohnküche (ca. 47 m² 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/m²a

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