

**97,72 m2 große, 3 Zimmer Altbauwohnung auf der Wiedner Hauptstraße!**



**Objektnummer: 5376**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 97,72 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,67                           |
| Kaufpreis:                    | 479.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 170,59 €                         |
| USt.:                         | 23,35 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien

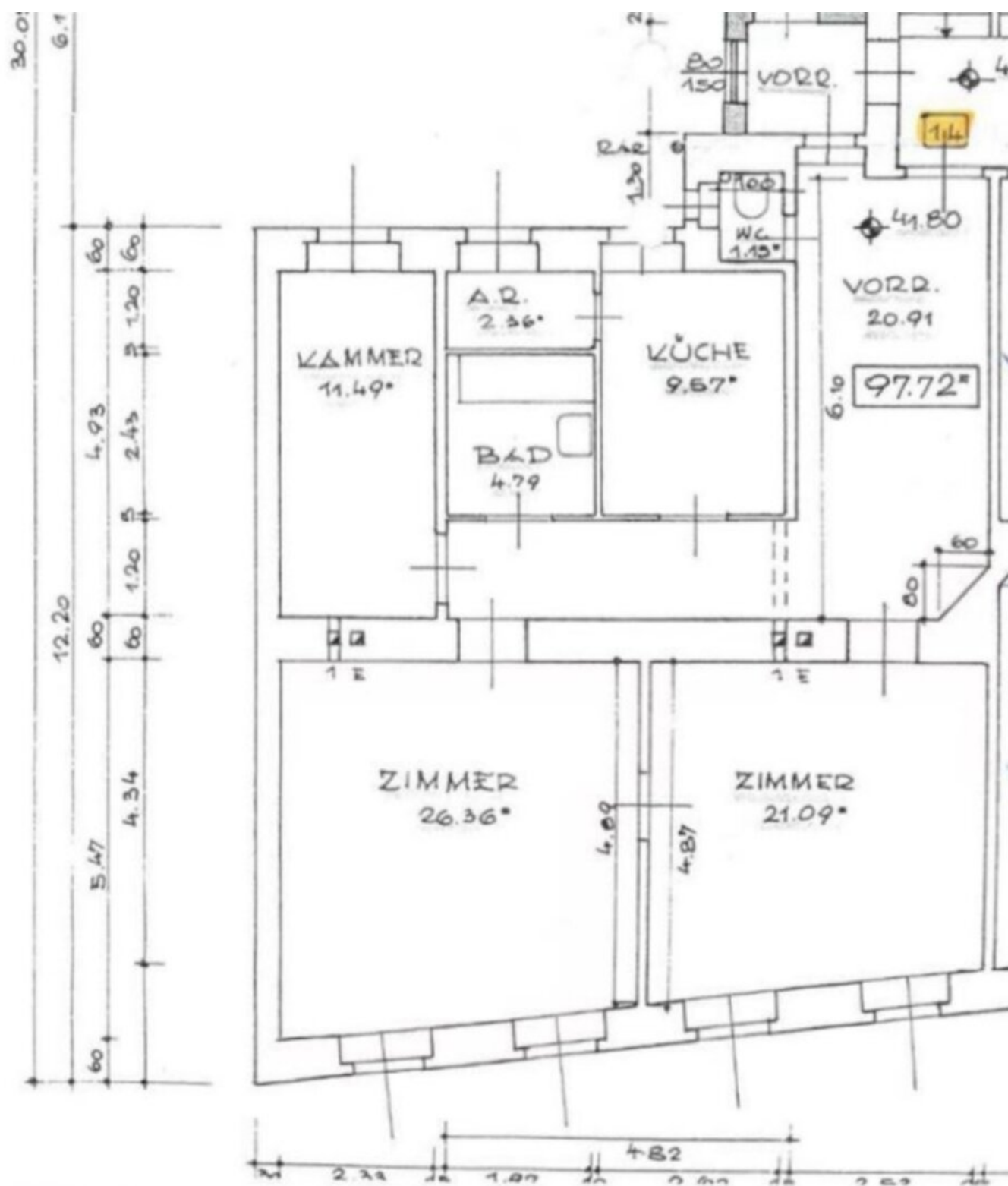












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **drei** Zimmer Wohnung mit **97,72 m2** Wohnfläche im **5. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock in unmittelbarer Gehdistanz zur S-Bahn Matzleinsdorfer Platz.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- ein 26,36 m2 großen Wohnzimmer
- ein 21,09 m2 großen Schlafzimmer
- ein weiteres hofseitiges zirka 11,49 m2 großen Zimmer
- einer 9,57 m2 großen hofseitigen Küche
- einem sehr großen Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- ein separates WC

An der Wohnung besteht Sanierungsbedarf. Alle Zimmer sind separat begehbar. Altbauelemente wie Holzkastenfenster, Parkettböden und hohe Räume sind gegeben. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung der Marke Junkers, die vor 3 Jahren neu installiert wurde. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** 1, 18, S-Bahn, 12 A, 14 A, N62

### Infrastruktur:

Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist als hervorragend zu bezeichnen. Die Wohnung besticht durch die Nähe zur Innenstadt und bietet neben allen Geschäften für den täglichen Bedarf, ebenso zahlreiche Kindergärten und Schulen, die zu Fuß gut erreichbar sind. Eine hohe Dichte an Ärzten, Krankenhäusern, sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen und vor allem die günstige Verkehrsanbindung sowohl öffentlich als auch privat steigern die Attraktivität des Objekts enorm!

### Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis: 479.000,- Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (103,63 Euro) und Ust: 360,66 Euro

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % UST

#### **SEIT 1. APRIL 2024:**

**Förderung der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.**

#### **Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Uyar** unter **0699/17105918** oder per Email **uyar@immobilienquartier.at** sowie **Herr Bigus** unter **069912471592** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

Wir bitten um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap