

**CATCH THE STARS - sanierungsbedürftige
Altbauwohnung mit 2 Eingängen nahe Wiener Metropol**



Objektnummer: 5372/272

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	61,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	120,48 €
USt.:	12,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



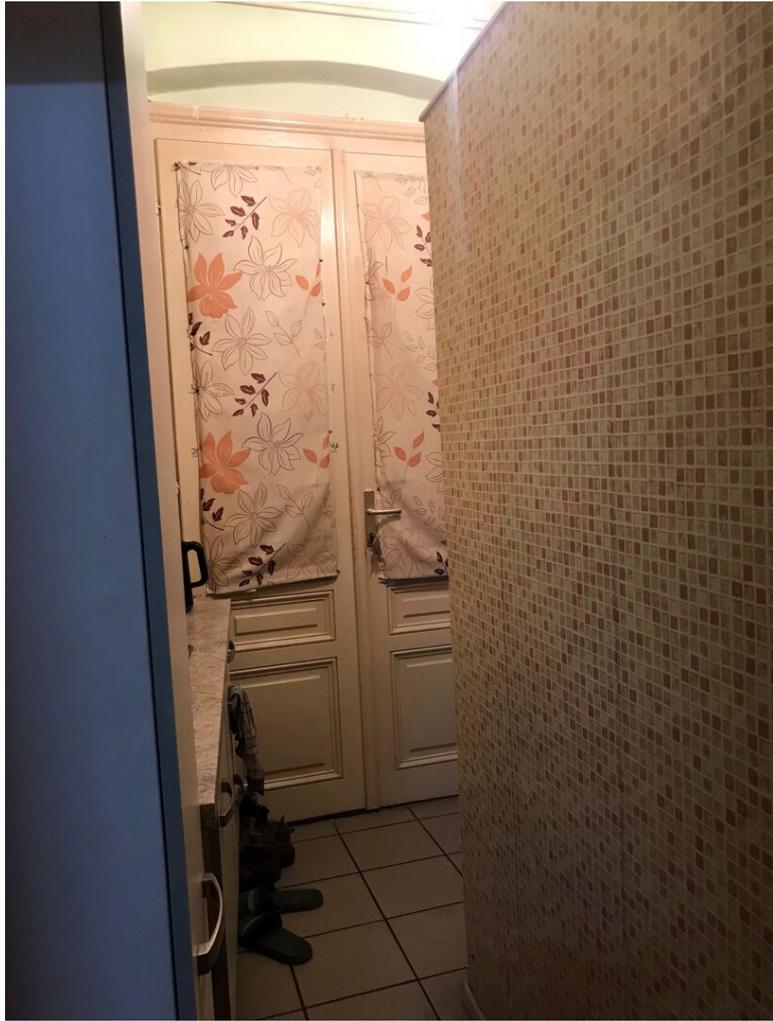
Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14 / 4
1030 Wien

H +43 660 214 66 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













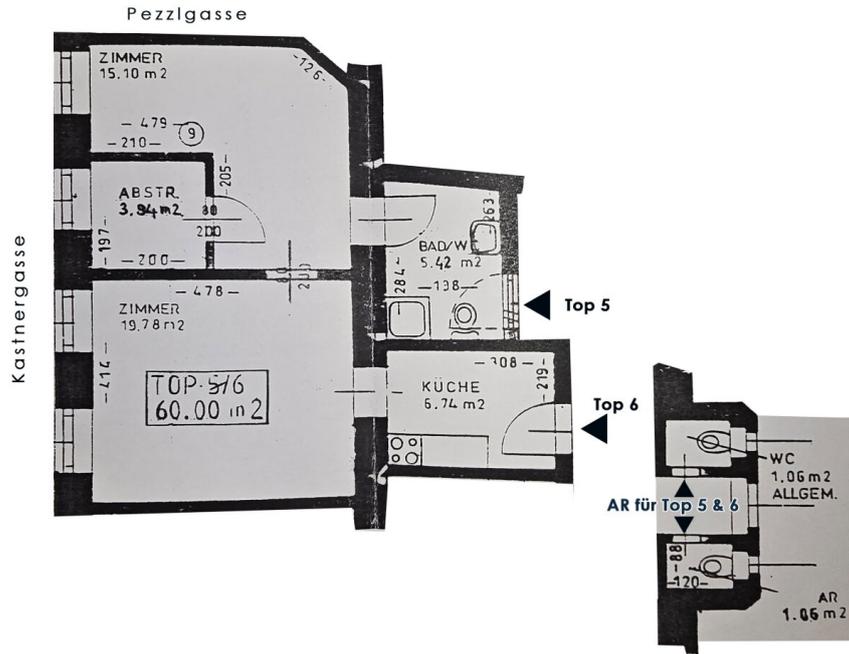






**2 sanierungsbedürftige Wohnungen beim Wiener Metropol
1170 Wien**

NNFL laut NWG: 61m²



Objektbeschreibung

***** exklusiv auf www.cruz-immobilien.at *** sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit 2 Eingängen - nicht einzeln parifiziert! - beim Wiener Metropol**

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht diese charmante Altbauwohnung in sanierungsbedürftigem Zustand, gelegen im begehrten 17. Bezirk Wiens, in unmittelbarer Nähe zum bekannten Wiener Metropol. Die Wohnungen befinden sich in einem klassischen Gründerzeithaus und verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 30 m² (nicht parifiziert). Eine der beiden Wohnungen ist derzeit leerstehend und kann sofort genutzt oder saniert werden. Die zweite Wohnung ist bis September vermietet, wodurch für die nächsten Monate noch Mieteinnahmen erzielt werden können. Dank ihrer Lage in einem gefragten Stadtteil mit ausgezeichneter Infrastruktur und Anbindung bieten die Wohnungen ein attraktives Potenzial für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Aus 1 MACH 2: Die Wohnung wurde in 2 einzelne Tops umgebaut. D.h. 2x ca. 30m², 2 Elektroinstallationen, 2 Thermen, 2 Eingangstüren, 1 Verkaufsobjekt.

Top 5 - bis September 2025 vermietet: Der Eingangsbereich mit ca. 5,42m² wurde mit einer kompakten Küche sowie einem Nassraum eingerichtet. Der Wohnbereich unterteilt sich zwischen einem 15,10m² Wohnbereich plus Abstellraum oder Kabinett mit ca. 3,84m². Eine ehemalige Gangtoilette (heute Abstellraum) ist als Zubehör ebenfalls Bestandteil dieser Wohnung.

Top 6 - leerstehend: Der Eingangsbereich mit ca. 6,74m² wirkt deutlich geräumiger wobei hier ebenfalls eine alte Küchenzeile sowie eine Dusche verbaut wurden. Der Wohnbereich mit ca. 19,78m² eignet sich ideal als Wohn- & Schlafbereich. Dank ihrer Altbauraumhöhe ließe sich das Zimmer mit einer Zwischendecke für ein separates Schlafreich praktisch unterteilen.

Top5+6 = 1 Wohnung: Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um **eine** Wohneinheit "Top 5/6" handelt, welche in 2 Wohneinheiten geteilt wurden, jedoch nicht parifiziert. Ebenfalls gehören beide Gangtoiletten zur Wohnung Top5/6 welche als Zubehör angeführt werden. Der Nutzwert der Wohnung Top 5/6 beläuft sich laut Nutzwertgutachten auf ca. 61m² (inkl. 2 Gangtoiletten), wobei besagte Umbauten durch 2 eigene Wohneinheiten im Bestandsplan nicht ersichtlich sind. Der Erwerb von nur einer Einheit ist daher nicht möglich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der Teilung aktuell kein Baukonsens für die Wohnung besteht!

Allgemeinzustand des Hauses:

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut. Auf dem Dach befindet sich eine PV Anlage welche zum Eigentümer der DG-Wohnung gehört (siehe Bauakt in den Unterlagen). Der Keller ist in einem guten Zustand. Eine Fundamentverstärkung sowie neue Gasleitungen dürften im Zuge des DG-Ausbaus erneuert worden sein. Aktuell beläuft sich die Rücklage auf ca. € 60.000,- wobei die Rücklagenanteile nicht in der BK-Vorschreibung ersichtlich sind.

Zusätzlich zur BK-Vorschreibung fallen folgende Rücklagenanteile an:

Top 5 = € 32,33

Top 6 = € 32,33

Highlights der Wohnungen

2. Historischer Altbau mit Charme
4. Hohe Raumhöhen und klassische Architektur
6. Zentrale Lage im beliebten 17. Bezirk
8. Unmittelbare Nähe zum Wiener Metropol
10. Eine Wohnung bereits leerstehend und sofort verfügbar
12. Zweite Wohnung bis November vermietet – kurzfristige Mieteinnahmen
14. Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
16. Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten durch Sanierung
18. Potenzial für Wertsteigerung
20. Ideale Investitionsmöglichkeit in begehrter Wohnlage

Infrastruktur & Nahversorgung: Die Wohnungen profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés. Die nahegelegene Hernalser Hauptstraße bietet eine Vielzahl an Geschäften für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahnlinien, Busse und die nahe U6-Station sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Darüber hinaus befinden sich Parks und Erholungsflächen in der Nähe, die zu entspannenden Spaziergängen einladen.

Energieausweis:

HWB: 86,9 kWh/m²

HWB-Klasse: C

fGEE: 1,94 kWh/m²

fGEE-Klasse: D

Maklerprovision

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herr Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an patrick@cruz-immobilien.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap