+++ ERSTBEZUG - ABSOLUTE RUHELAGE - U2 / U4 PILGRAMGASSE - HELLER ALTBAU KERNSANIERT +++

Objektnummer: 412

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	176,70 €
Sonstige Kosten:	77,32 €

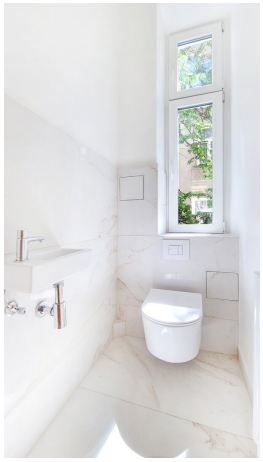
Provisionsangabe:

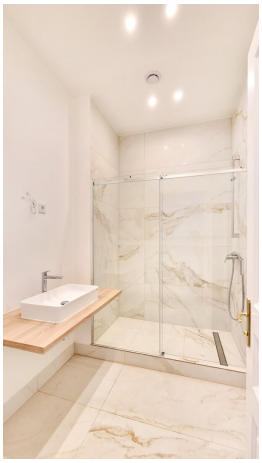
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

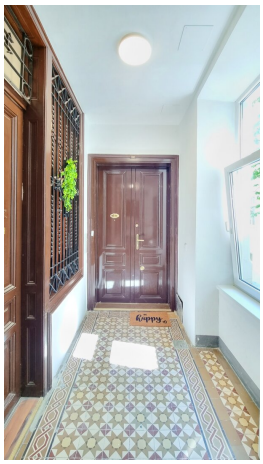
Ihr Ansprechpartner

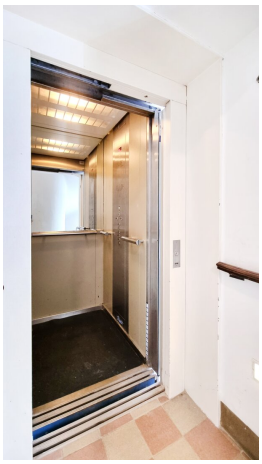
Alexander Baumgartner

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a
1040 Wien

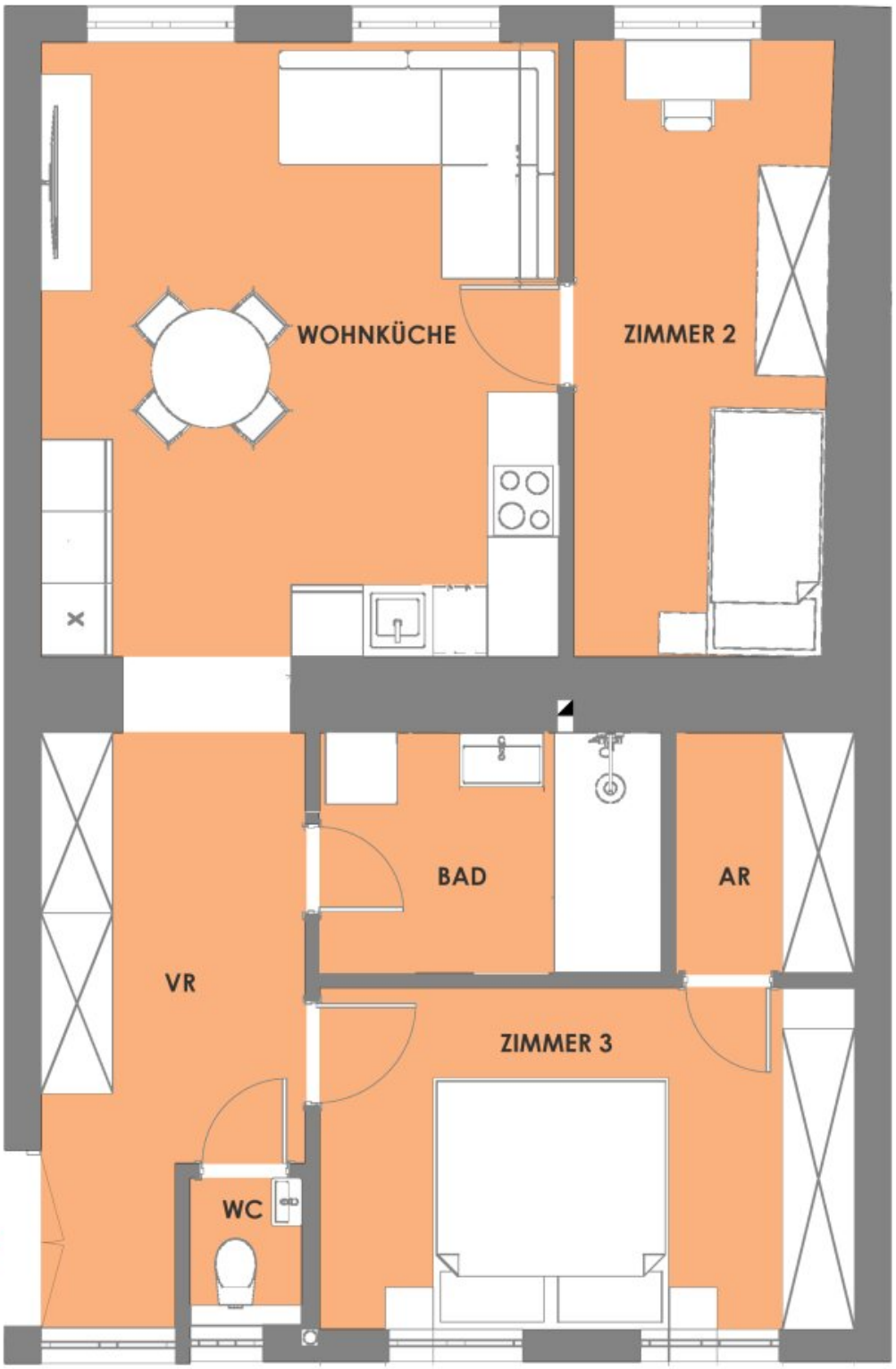








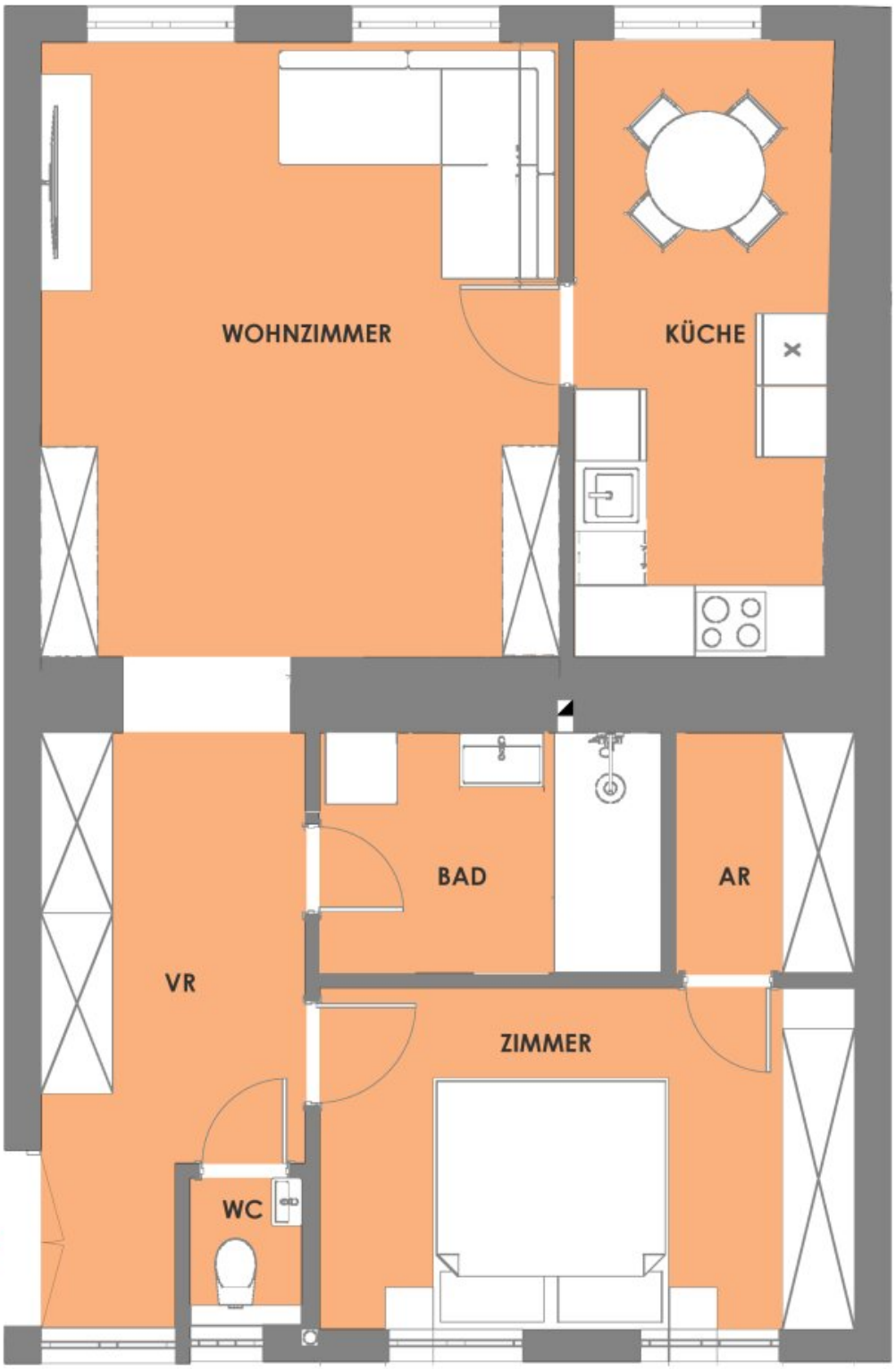
NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



2.OG

SÜD-OSTEN - GARTENHOF

NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



2.OG

SÜD-OSTEN - GARTENHOF

2 min

3 min

U2 ab 2028

U4

5 min

SPAR

HOFER

2 min

2 min

7 min

Objektbeschreibung

weitere Bilder und Informationen folgen in Kürze!

1050 Wien - 250 m vom 6. Bezirk entfernt

- **2.OG mit Lift in ruhiger Seitengasse**
- **viel Tageslicht und absolute Ruhelage**
- **moderner Altbau-Erstbezug nach Kernsanierung**
- **gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade**
- **neue hochwertige Flügeltüren im Alt-Wien Stil**
- **neue moderne dreifach verglaste Isolierfenster**
- **neue erstklassige Brennwerttherme von Bosch**
- **neuer Fischgerät-Parkettboden aus Eiche**
- **neues Design-Badezimmer und separate Toilette**

3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 67 m² + Kellerabteil ca. 3 m2

Stellplatz in Dauermiete in der Nachbarschaft **möglich**

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 176,70

Reparaturfonds € 77,32

GESAMT € 254,02

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 170.000 €** auf, es sind keine Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **131,7 kWh/m2.a**, Energiewert D.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap