

**Besondere Gelegenheit: Abgewohnte, gut aufgeteilte  
Altbauwohnung mit 2 Balkonen!**



**Objektnummer: 1620450-3**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pasettistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1872
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,23
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	142,32 €
USt.:	14,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Nicoletta Sutter

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 4115229  
H +43 664 4115229  
F +43 1 96 18 101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

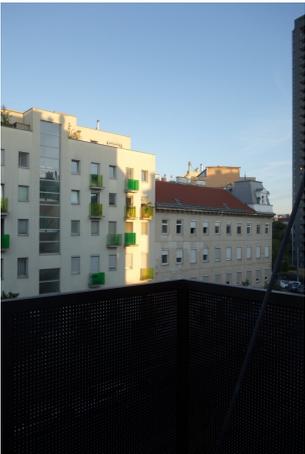
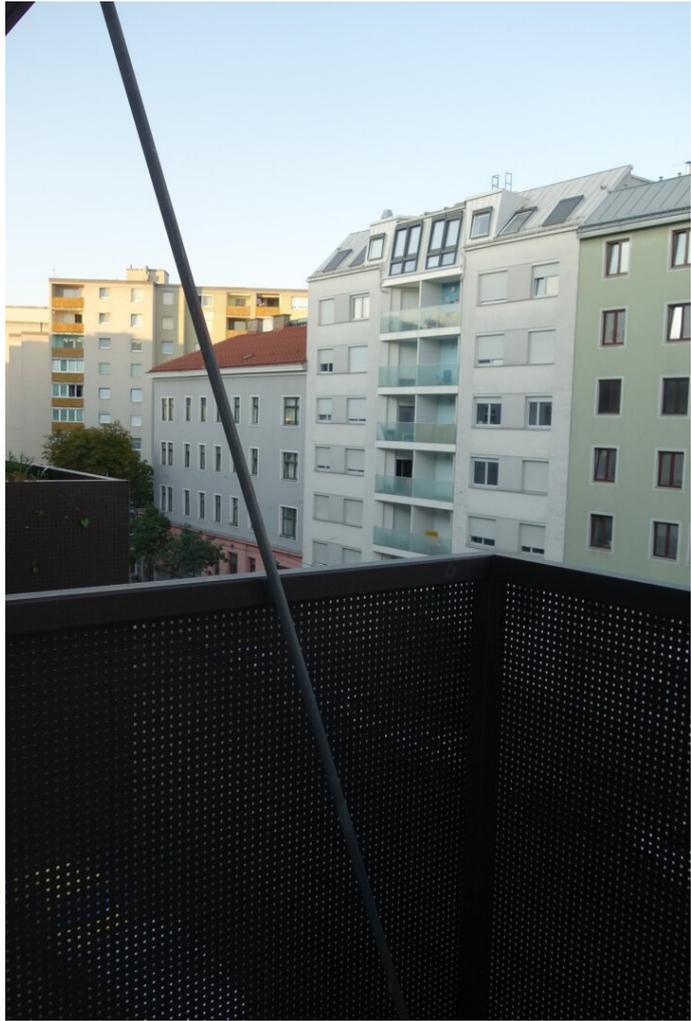




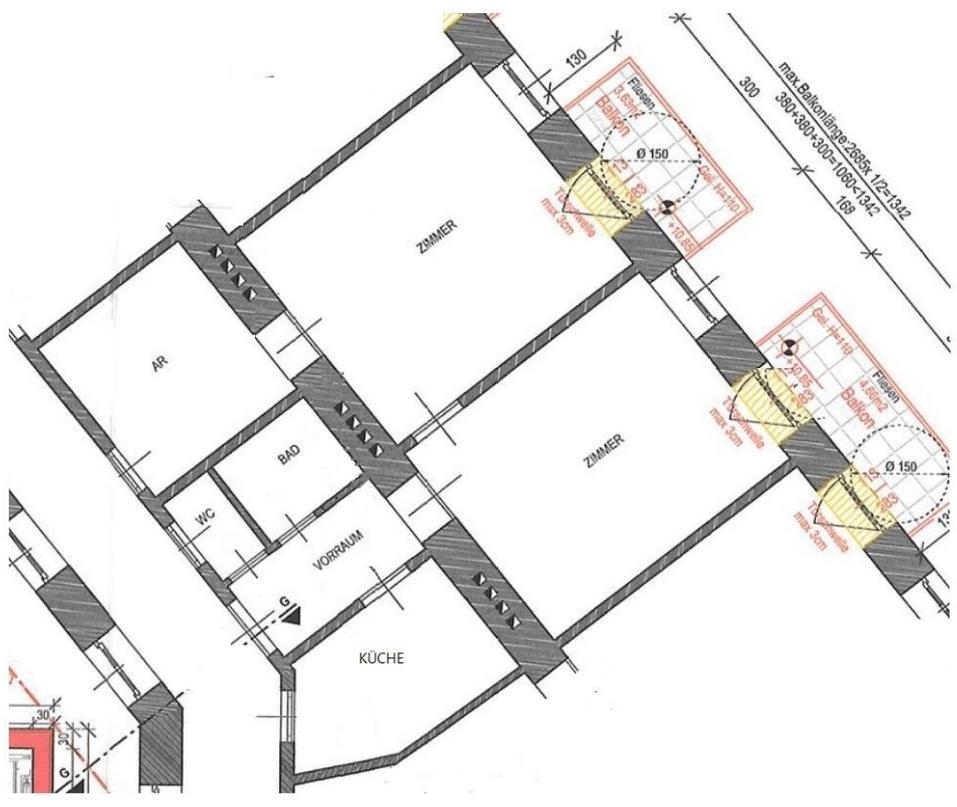












## Objektbeschreibung

Die sanierungsbedürftige Eigentumswohnung (Top 44) liegt ostseitig ausgerichtet im 3. Liftstock und verfügt straßenseitig über 2 Balkone. Verkehrsgünstig und unweit der Donau gelegen

**Der Sanierungsumfang:** Durchbrüche zu den Balkonen samt Verlegung des Heizkörpers und einsetzen der Balkontüren, ausmalen. **Gerne übernimmt auch der Verkäufer diese Maßnahmen. Hierfür werden € 12.000 veranschlagt.**

### Raufaufteilung:

1 Wohnzimmer

1 Schlafzimmer

1 Kabinett

1 kleines Duschbad

1 separate Toilette

1 eingerichtete Küche mit ausreichend Platz für einen kleinen Esstisch

1 Vorzimmer

Im Zuge der Aufstockung wurde ein neuer Lift eingebaut, die Fassaden und das Stiegenhaus saniert. Ferner wurde eine neue Gaszentralheizung für das Haus errichtet. Es besteht seitens des Käufers die Verpflichtung, sich an diese Zentralheizung (Anlagencontracting) anzuschließen.

**Kaufpreis € 269.000,-- (im Istzustand)**

Hausbetriebskosten € 181,19 inkl. Rücklagen

### Allgemeine Teile:

Im Zuge der Aufstockung 2021 wurde ein neuer Lift eingebaut, die Fassaden und das Stiegenhaus saniert. Des Weiteren wurde im Haus eine neue Gaszentralheizung eingebaut. Es besteht seitens des Käufers die Verpflichtung sich an diese Zentralanlage (Anlagencontracting) anzuschließen.

## **Lage:**

Sehr gute Infrastruktur um das Haus! Es befinden sich in unmittelbarer Nähe der Höchstädtplatz, der Friedrich Engels Platz sowie der Millenium Tower, das Brigitta Einkaufszentrum, usw. **Sehr gute Möglichkeit für Freizeitaktivitäten bei der nahen Donau!**

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn und Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Hochstädtplatz:** Straßenbahnlinien **2, 5, 30, 31 und 33**

**Friedrich Engels Platz:** Busstation **5A, 11A, 11B, N8** nahe U-Bahnstation ist die **U6**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap