

**360 TOUR / Sanierungsbedürftige
3-Zimmer-Altbauwohnung (Lift) mit kleinem Balkon in
zentraler Lage des 16. Bezirks**



Objektnummer: 1184

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,54 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	314.000,00 €
Betriebskosten:	156,96 €
USt.:	15,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12



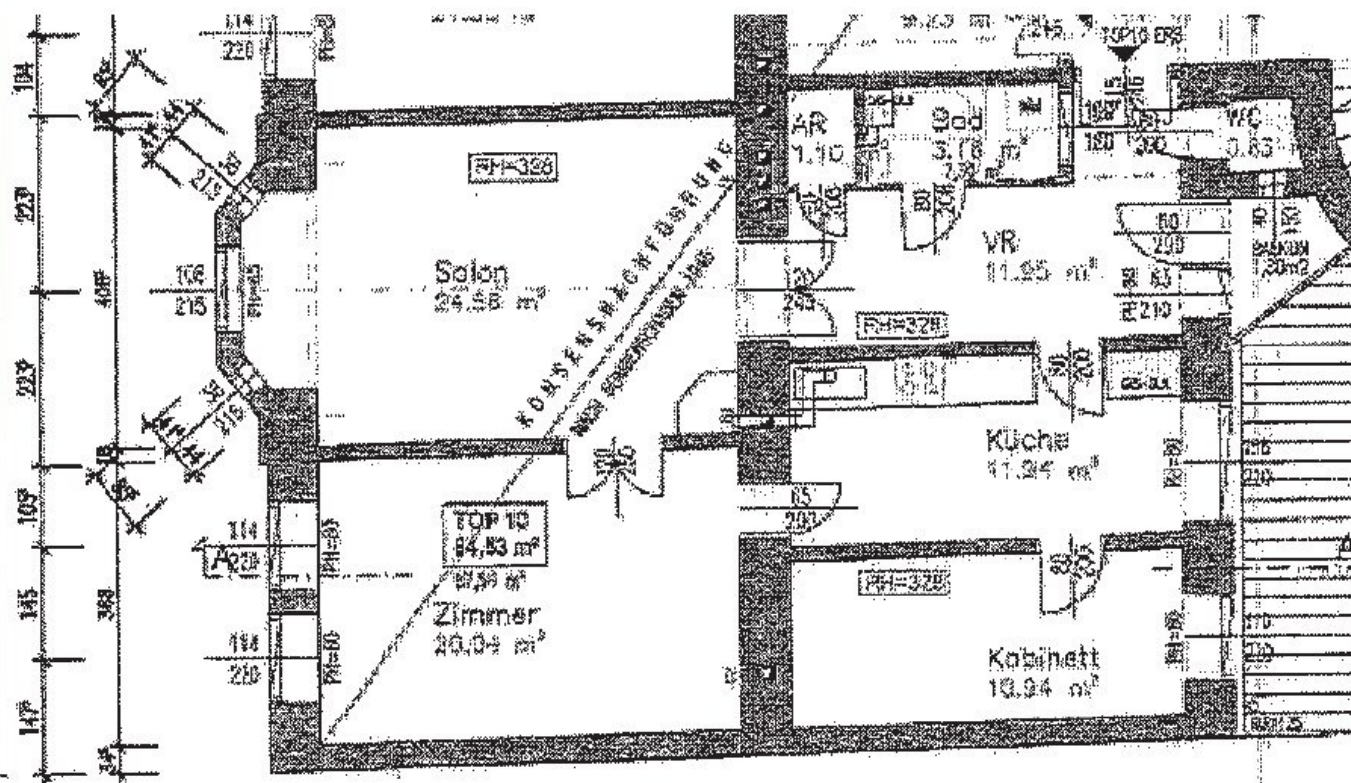












SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMARENERGIEBEDARF,
 KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D	D	D		D
E			E	
F				
G				

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung (Lift) mit kleinem Balkon in zentraler Lage des 16. Bezirks

Zum exklusiven Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 16. Bezirks - Nähe Neulerchenfelder Straße.

- Diese **ca. 84,53 m² große Eigentumswohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** (Lift mit Schlüssel) **eines netten Jahrhundertwendehauses** (B.J. ca. 1900), verfügt über **drei Zimmer**, einen kleinen **Balkon** (südseitig) sowie ein **Kellerabteil**.
- Auf Grund der **idealen Wohnungsgröße** eignet sich die Eigentumswohnung, nach der Adaptierung, **zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung** und ist kreisförmig begehbar.
- Beim **kausalen Verkaufsobjekt** ist **erheblicher Sanierungsbedarf** gegeben.
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (U6-Nähe, 2, 5, 33) ist gegeben.
- **gute Infrastruktur** (Supermärkte, Apotheke, Trafik, etc., gut erreichbar)
- Das **Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht - gerne kann das Objekt vom Interessenten einer technischen und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden** (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).
- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse**

weiterführende Unterlagen zum Eigentumsobjekt (Wohnungseigentumsvertrag, Energieausweis lang, GB-Auszug, Verschreibung der BK, Jahresabrechnung, Rücklage, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, etc.).

- **Kaufpreis: VB € 314.000.-**

360 Grad Tour: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ98Q>

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - **Kontakt:** siehe Angebotsunterlagen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorzimmer
- Badezimmer (alt, Wanne, Waschbecken)
- WC mit Fenster (alt)
- Küche (alt, Spüle, Gas-Herd)
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Erker
- Zimmer
- hofseitiges Zimmer (Kabinett)
- historische Parkettböden, Fliesenböden
- tlw. Holzkastenfenster
- 3-Füllungskassetten Türen
- derzeit Gaseinzelofenheizung
- **starker Renovierungsbedarf / Sanierungsbedarf**

- Energieausweis (HWB 118,47 kWh/m²a, HWB-Klasse D lt. EA vom 20.03.2023)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

HINWEIS:

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertvolles Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap