

## **Sanierungsbedürftiger Altbau | Garten+Balkon | U4**



**Objektnummer: 5853/3579**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	139,61 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,43 €
<b>USt.:</b>	23,14 €

## Ihr Ansprechpartner



### **REAL3 Immobilien GmbH**

REAL3 Immobilien GmbH  
Bäckerstraße 3 / 10  
1010 Wien

T +431997159317  
H +43 699 131 00 317

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























## Objektbeschreibung

**Sanierungsbedürftige** Altbauwohnung bei der U-Bahnstation U4 Ober St. Veit - **Sanierung kann auf Wunsch verkäuferseitig gerne organisiert werden**

**Die Fotos sind von einer bereits sanierten Wohnung im Haus**

Tolle Gartenwohnung mit Balkon und flexibler Raumaufteilung

**Individuelle und nach eigenen Wünschen gestaltete Ausstattung und Raumaufteilung möglich!**

zentrales und großzügiges Vorzimmer, 4-5 **Zimmer möglich, 3-4 Schlafzimmer**, Küche extra oder Wohnküche möglich, geräumiges Bad mit Wanne und Dusche, extra WC, südseitiger Balkon mit Grünblick, Eigengarten mit ca. 139m<sup>2</sup>, Kellerabteil

**vielfältige Nutzung möglich (Wohnung, Büro, Praxis)**

**Soeben finden die Planungen für den Ausbau des Dachgeschoßes statt. Im Zuge dessen wird auch ein Lift eingebaut, das Stiegenhaus sowie die Außenfassade werden renoviert. Für die Käufer der Wohnungen erfolgt dies ohne Zusatzkosten**

Top 1 Altbau Nähe U4 Ober St. Veit, Hochparterre - 2 Zimmer zeigen sowie Balkon und Garten sind südseitig, 3 Zimmer zeigen auf den Hietzinger Kai

weitere Infos gerne unter +43 699 131 00 317

Ideal für Eigennutzer oder Anleger zum Vermieten

**gemischtes Baugebiet** (Wohnen und Gewerbe möglich!!!)

Betriebskosten €254,57 inkl. 10% USt. zuzüglich gesetzlicher Reparaturrücklage €155,03

**4 Minuten Gehweg zur U4**

**Auf Ihre Anfrage freut sich:**

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at



0699 131 00 317

Nebenkosten bei Kaufverträgen

Grunderwerbsteuer : 3, 5%

Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Energieausweis 196,27 kWh/m<sup>2</sup>.a

Der Kennwert des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE wird in dem für dieses Objekt ausgestellten Energieausweis, welcher aufgrund der Übergangsbestimmung zum EAVG 2012 auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiterhin Gültigkeit hat, nicht ausgewiesen und deshalb wird in diesem Inserat nur die Energieklasse angeführt. Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. **Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap