

# **Charmante 1-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche**



**Objektnummer: 1582**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Davidgasse 38
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,01
Kaufpreis:	130.000,00 €
Betriebskosten:	137,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Udo Bereswill**

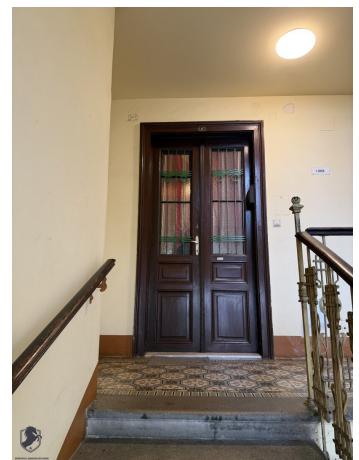
Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

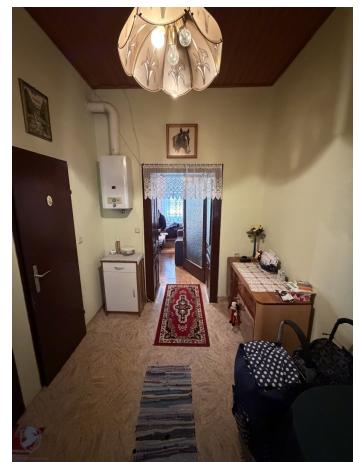
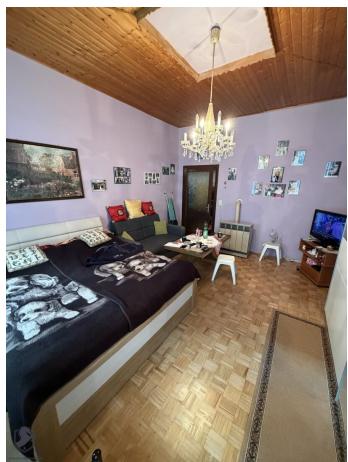
T +43 (0) 227265679

H +43 (0) 66487754

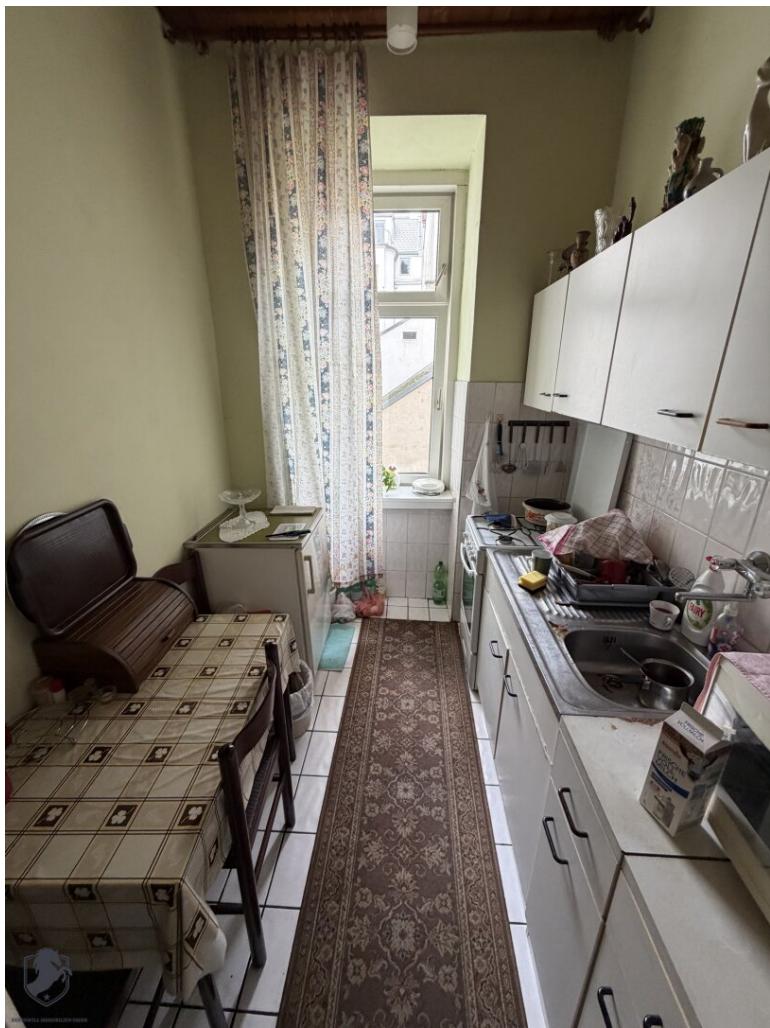
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur











# Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbauhaus in der **Davidgasse 38/6**, im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk (Favoriten). Sie liegt im **1. Liftstock** und bietet eine Wohnfläche von **ca. 40 m<sup>2</sup>** – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

## Raumaufteilung

- Eingangsbereich / Vorzimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Bad mit Dusche & WC
- Großer Wohn- und Schlafräum

## Ausstattung

- Erneuerte Kunststofffenster
- Parkettboden im Wohnraum
- Linoleum im Vorzimmer
- Fliesen in Küche und Bad
- Gasetagenheizung
- Lift im Haus
- Heller, ruhiger Innenhof
- Kellerabteil inkludiert

## Beschreibung

Das Haus befindet sich in gutem, gepflegtem Zustand mit sauberem Eingangsbereich, funktionierendem Lift und zugeordneten Kellerabteilen.

Die Wohnung selbst weist Modernisierungspotenzial auf und eignet sich sowohl zur

**Eigenutzung** als auch als **Anlageobjekt**.

## **Wirtschaftliche Informationen**

- **Kaufpreis: € 139.000,-**
- Verkauf **inklusive Inventar** (Wohnung & Keller)
- Reparaturrücklage der Liegenschaft: **€ 30.300,-**
- Beauftragte Fassadensanierung (Rissausbesserungen): **ca. € 7.000,--** bereits veranlasst
- Keine weiteren Sanierungen geplant
- **Sofort verfügbar**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <300m  
Apotheke <300m  
Klinik <400m  
Krankenhaus <1.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <275m  
Universität <950m  
Höhere Schule <2.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.100m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <350m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap