

**DACHTERRASSENWOHNUNG mit tollem Fernblick! 1,5  
Zimmer mit viel Potenzial!**



**Objektnummer: 5829/1047**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,31 €
<b>Heizkosten:</b>	63,38 €
<b>USt.:</b>	21,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

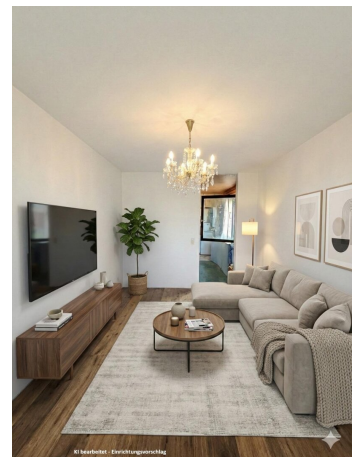
## Ihr Ansprechpartner

### Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

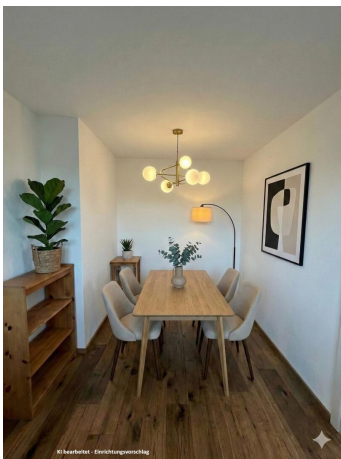
T +436503110002

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





KI bearbeitet - Einrichtungsvorschlag

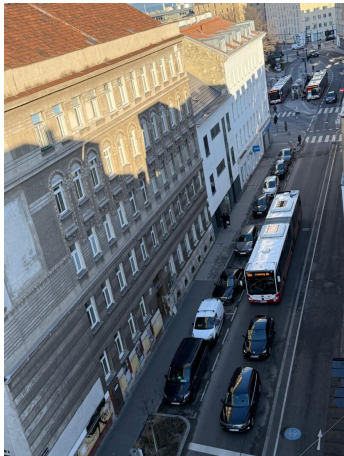


KI bearbeitet - Einrichtungsvorschlag

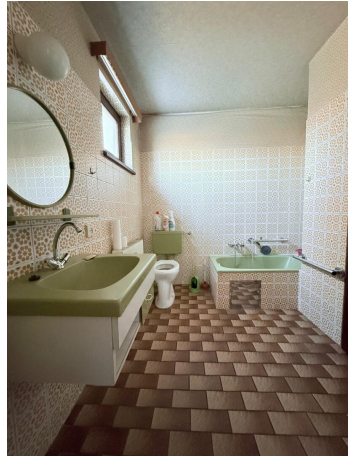


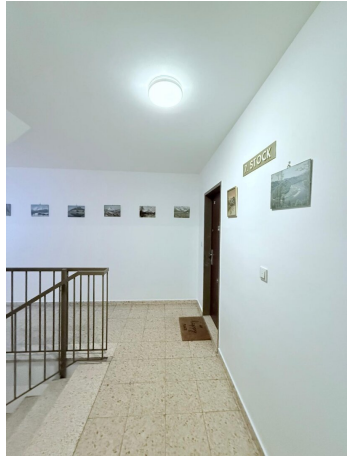
KI bearbeitet - Einrichtungsvorschlag

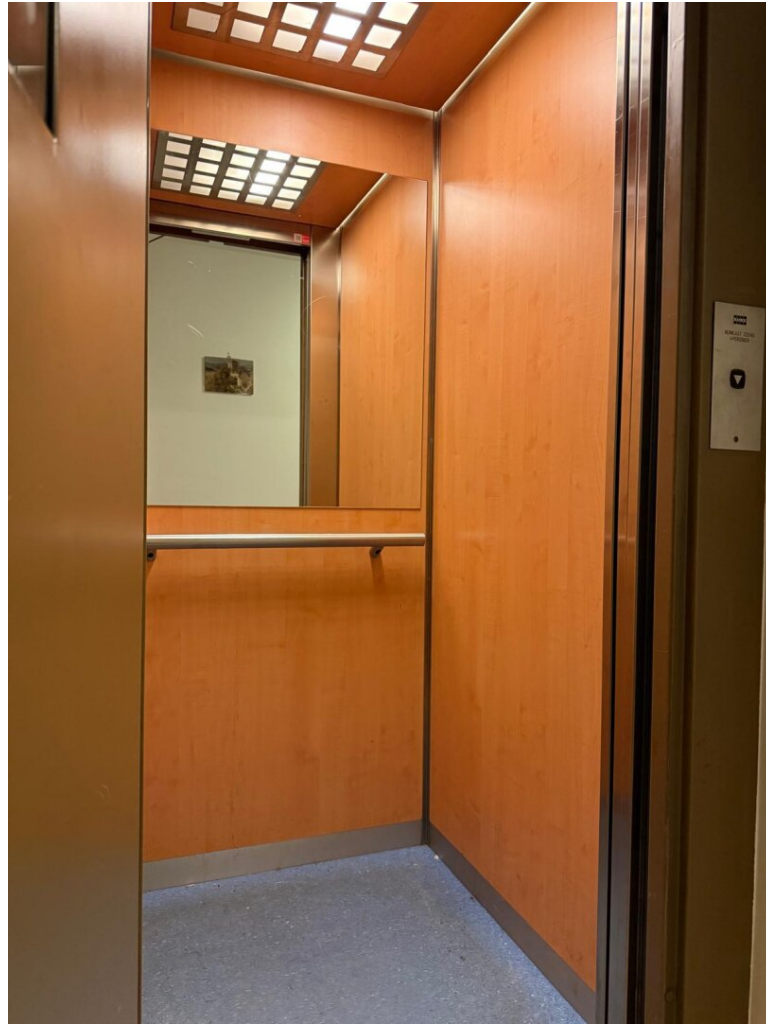
























## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 1,5-Zimmer-Wohnung hat eine Größe von ca. 40,89m<sup>2</sup> zuzüglich dem **HIGHLIGHT** nämlich einer **62,94m<sup>2</sup> großen DACHTERRASSE** und befindet sich in einem 1986 errichteten Haus.

Die Wohnung befindet sich in einem abgewohnten Zustand ( Elektrik ist veraltet) und muss vor Einzug saniert werden.

?Ein Umbau auf 2 Zimmer ist mit mit wenig Aufwand möglich. Die Umbauvariante als Beispiel finden Sie in der Beilage.

**Aktuelle Raumaufteilung:** Vorraum mit Ausgang auf die Terrasse, Bad (mit Badewanne, WC, Waschbecken, Heizkörper und Fenster) mit anschließendem Abstellraum, Zimmer, Essplatz, und Küche. Ebenso gehört ein Kellerabteil mit 2,47m<sup>2</sup> zur Wohnung.

Das Haus verfügt über eine Hauszentralheizung (Gas) welche die Wohnung beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Die Wohnung unterliegt bei Vermietung dem WGG (ohne zeitliche Begrenzung).

**Energiekennzahl: HWB 66,3 C, fGEE 1,34 C**

Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: 163,15

Akonto Heizung und Warmwasser inkl. USt.: Euro 73,81

**Kaufpreis: Euro 179.000,00 Lasten- und Bestandsfrei**

**Maklerhonorar:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich jederzeit unter der **Mobilnummer +43 650 3110002**.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap