

**#SQ - HELLE 5-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON
IN BESTLAGE!**



Objektnummer: 21113

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,38 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	1.216.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mona Taghavi

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T +43650 2311113
H +43650 2311113

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





SC
MAKLER



SC
MAKLER



SC
MAKLER



SC
MAKLER





SC
MAKLER



SC
MAKLER



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete 5-Zimmer-Wohnung, ca. 146,38m² mit Balkon, ca. 11,30m².

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß in einem schönen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade.

Das Gebäude wird demnächst umfassend saniert.

Folgende Arbeiten an den Allgemeinteilen werden durchgeführt und sind im Kaufpreis enthalten:

- Sanierung der Straßen – und Hoffassade
- Einbau eines Personenaufzugs
- Sanierung des Stiegenhauses
- Sanierung des Haustores und Hoftores
- Sanierung/Begrünung Hof (Großteil ist nicht Allgemeinfläche)
- Sanierung der Bleche
- Sanierung der hofseitigen Fenster bzw. Herstellung der Balkontüren
- Sanierung des Kellers (nur zum Teil Allgemeinfläche)
- Sanierung des Stiegenhauses und Eingangsbereiches
- Erneuerung des Daches (im Zuge des DG Ausbaus)

- Erneuerung der Steigleitungsinfrastruktur, (Elektro, Wasser, Abwasser)
- Herstellen einer Luftwärmepumpe zur Versorgung des gesamten Gebäudes (in der Variante 1. Zuleitung bis vor die Wohnungen – gilt auch für Wasser und Elektro neu)
- Herstellen neuer Balkone gem. Baubewilligung

Die Bauarbeiten werden bis ca. Ende 2026 abgeschlossen sein.

Eckdaten im Überblick:

Gewichtete WNFL: ca. 152,03m²

Wohnfläche: ca. 146,38m²

Balkon: ca. 11,30m²

Zimmer: 5

Bad: 1

WC: 1

**Video Link zur
Wohnung:** <https://storage.justimmo.at/video/1080p/6zp8nv0Rozwolb3sz4iz92.mp4>

Raumaufteilung:

Vorraum

Wohnzimmer

Küche

4 Zimmer

Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken

WC

Balkon

Ausstattung:

Parkettböden

Flügeltüren

Hohe Räumlichkeiten mit Stuckatur an den Decken

Kosten:

Kaufpreis: € 1.216.500,-

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnung gegen Aufpreis generalsaniert zu übernehmen.

Weitere Wohnungen stehen im Haus zum Verkauf! Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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