

FERNBLICK - SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 2,5 ZIMMER NAHE U4 FRIEDENSBRÜCKE



Objektnummer: 1693/257

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,24 m ²
Nutzfläche:	64,24 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	150,67 €
USt.:	15,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

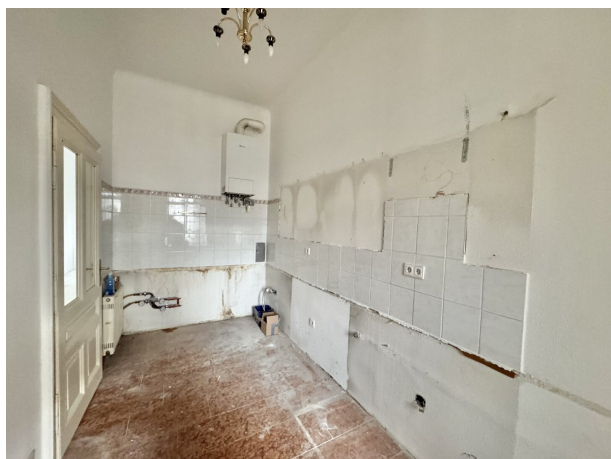


Clemens Gamlich

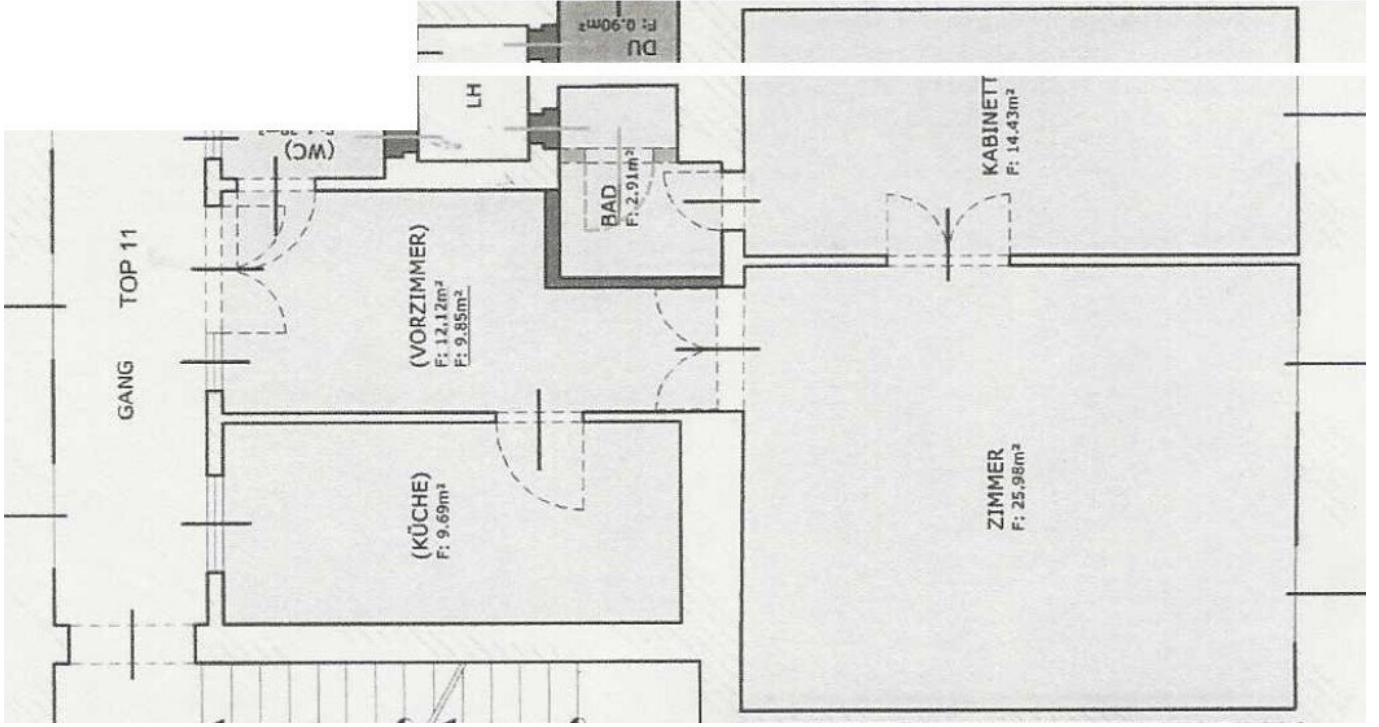
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

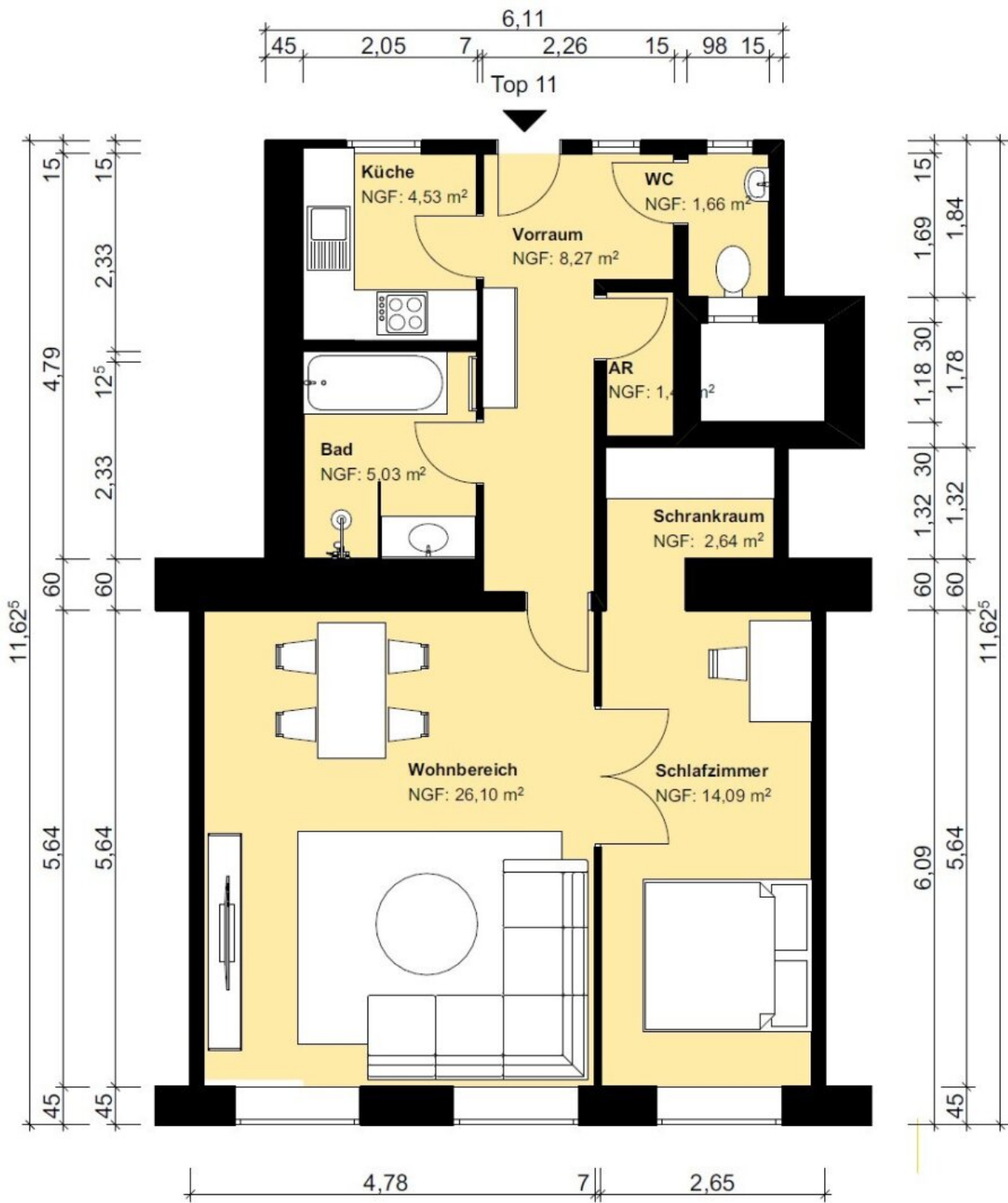












Objektbeschreibung

Diese **sanierungsbedürftige 2,5 Zimmer Wohnung** befindet sich im **3. Stock (Lift geplant)** eines **schön verzierten Gründerzeithauses aus der Jahrhundertwende**. Die Wohnung besticht durch die **ausgezeichneten Raumaufteilung**, die erhaltenen **Stilaltbau-Elemente** sowie die **hervorragende Infrastruktur (Franz-Josefs-Bahnhof)**. Zusätzlich bietet der Standort eine **ausgezeichnete Verkehrs-Infrastruktur (Nahe U4, Franz-Josefs-Bahnhof)**.

Diese 2,5 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 64m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Gang
- separates WC
- separates Küchenzimmer
- 1x Schlafzimmer mit Bad en suite
- 1x großes Wohn-/Esszimmer

Mögliche Raumaufteilung nach Sanierung (siehe Pläne):

- Vorzimmer/Gang
- separates WC
- Abstellraum
- separates Küchenzimmer

- 1x großes Wohn-/Esszimmer
- 1x Schlafzimmer mit Schrankraum

Dieses Sanierungskonzept kann auf Wunsch und unter Berücksichtigung von Kundenwünschen gegen Aufpreis umgesetzt werden.

Weitere Informationen:

Das Haus verfügt über:

- einen Fahrradabstellplatz
- Innenhof
- Kinderwagen Abstellraum
- eigenes Kellerabteil
- derzeit kein Aufzug - Einbau ist 2026 geplant und kann aus Rücklagen finanziert werden.

Kosten:

- **KP: EUR 310.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 165,74**

- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 76,25**
- **GESAMT: EUR 241,99**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf 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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap