

**Westbahnstraße/Neubaugasse! Helle 2-Zimmer
Altbauwohnung zum Sanieren im 1. Stock! Top05**



Objektnummer: 4976/1301
Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,20 m ²
Nutzfläche:	68,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	87,73 €
USt.:	8,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



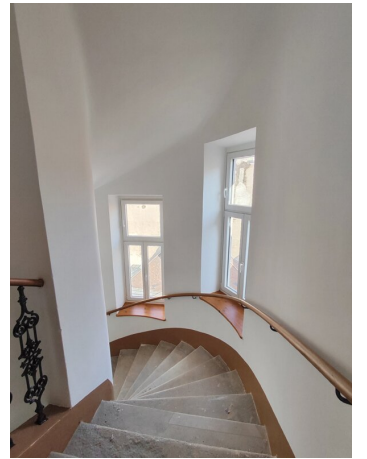
Thomas Musser

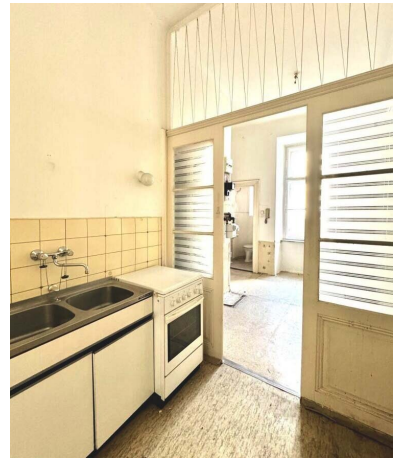
TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5
7011 Siegendorf











Top 05 1.Stock

Westbahnstrasse 4. 1070 Wien

Vermessen und gezeichnet:

Günther Bollmann 24. März 2009

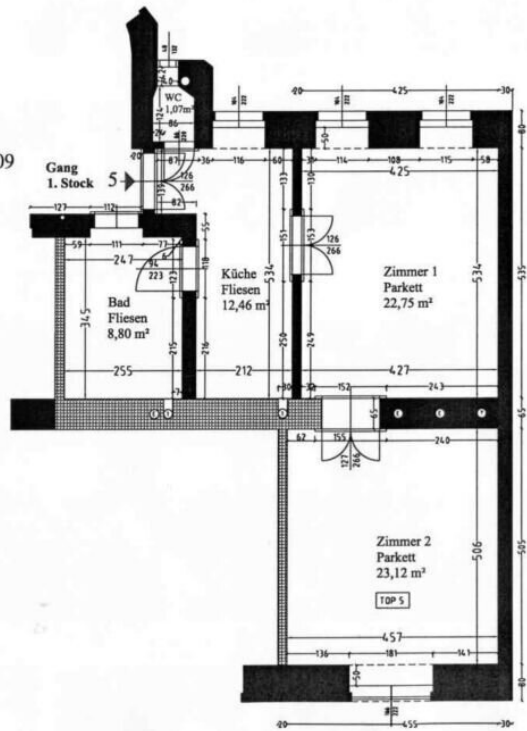
Maßstab 1:100. Maße in cm

Lageplan
Einrichtung
Hatch
Kanal
Maße
Maße-Fein
Maße-aussen

Zimmer 1 22,75
Zimmer 2 23,12
Küche 12,46
Bad 8,80
WC 1,07

Fläche 68,20 m²

Raumhöhe 3,40 m



Objektbeschreibung

Die Altbauliegenschaft befindet sich in begehrter Lage des 7. Bezirkes in der Westbahnstraße, Ecke Neubaugasse.

Die verkehrsgünstige Anbindung an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt oder andere Stadtteile zu gelangen. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da der Westbahnhof nur wenige Gehminuten entfernt ist. Anbindungen: U3 und U6 - zukünftig auch die U5, Straßenbahnlinie 49, Autobuslinie 48A und 13A.

Gegenwärtig finden in der Liegenschaft Sanierungsarbeiten statt, welche bereits in wenigen Wochen abgeschlossen sein werden wie: Neue Malerei des Stiegenhauses, Tausch der Fenster im Stiegenhaus (neue Kunststofffenster), Sanierung der Installationen: Neue Elektro-Steigleitungen, Stiegenhaus- und Kellerbeleuchtung, neue Kaltwasserstränge im Keller/Gang, Sanierung der Gassteigleitungen im Keller

Gegenständliche Wohnung Top05 befindet sich im 1. Stock ohne Lift, und ist hof- und strassenseitig ausgerichtet - S/N.

Wohnfläche: 68,2 m²

Räumlichkeiten derzeit: VR, Badezimmer mit Fenster zum Gang, ein Zimmer hofseitig (N), ein Zimmer strassenseitig (Süd), Küche, WC mit Fenster extra

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigen Zustand, und bietet Ihnen somit die Möglichkeit Ihre kreativen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen.

Kaufpreis: € 399.000,--, BK brutto: € 165,40

Im Haus stehen derzeit noch 2 Wohnungen (3. Stock 117 m², und 2. Stock ca. 72 m²) zum Verkauf! Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne weitere Details.

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.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap