

## **Rarität für Individualisten | Backstein Hofhaus | Sanierung nach Maß**



**Objektnummer: 8200/294**

**Eine Immobilie von ZEBEH GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien             |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Garten:</b>           | 57,68 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 650.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

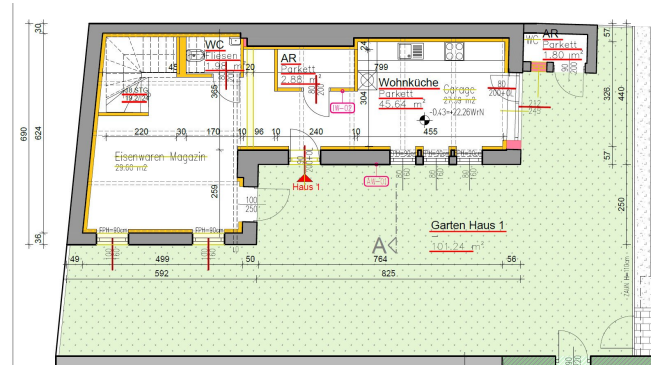
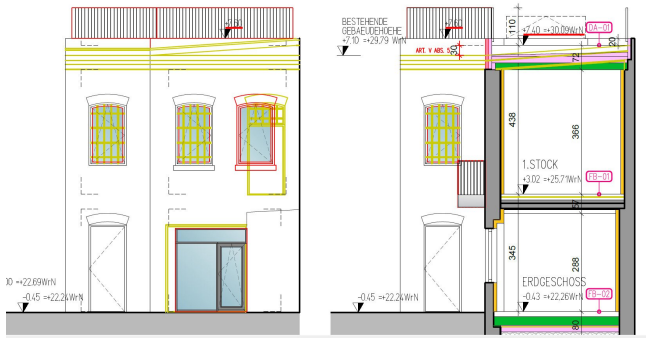
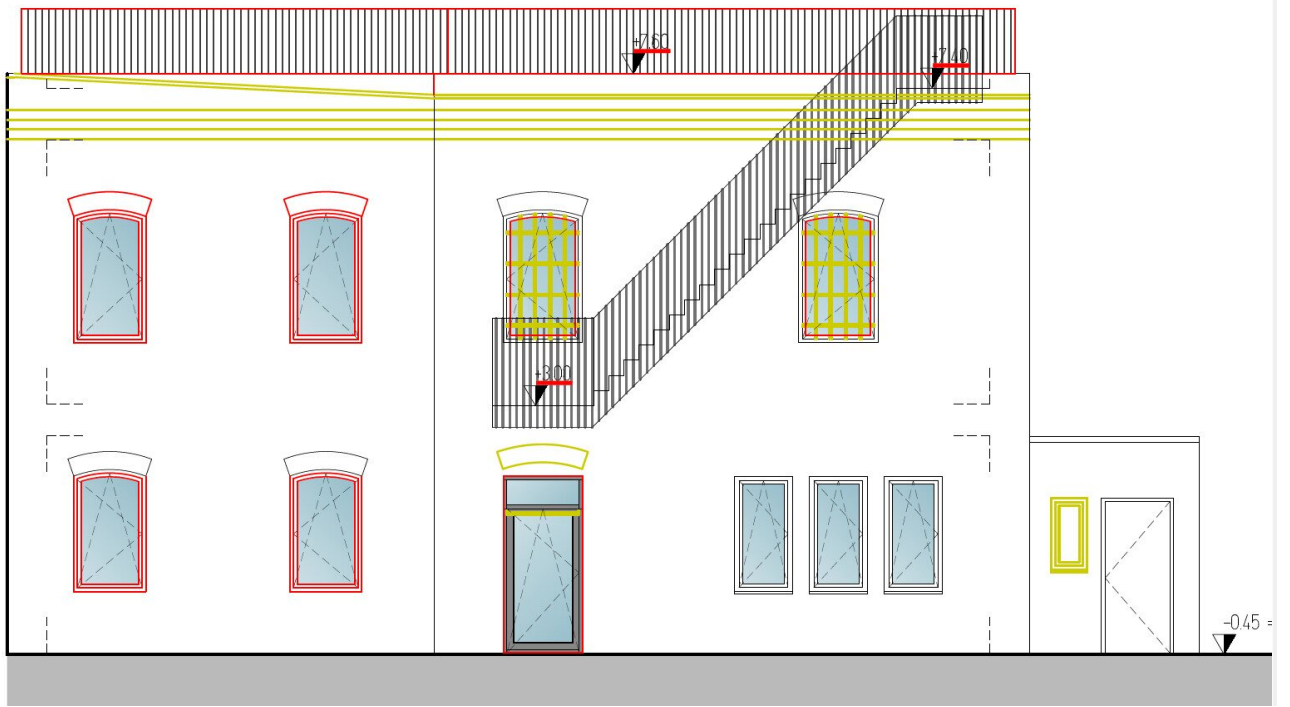
## Ihr Ansprechpartner

### **ZEBEH GmbH**

ZEBEH GmbH  
Wasnergasse 9  
1200 Wien

T +43 676 9331691  
H 0676 933 16 91

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein sanierungsbedürftiger Altbestand mit Baubewilligung zum Umbau

**Einmalige Gelegenheit für Individualisten zum selber gestalten - Kombination Wohnen und Büro möglich - Baubewilligung soeben eingetroffen**

Backsteingebäude **zum Sanieren und Ausbauen** in Innenhoflage eines schönen Jugendstil-Gründerzeithauses **zuzüglich großzügiger Freiflächen (Dachgarten und 100m<sup>2</sup> Hofterrasse)**

**Lichtdurchfluteter und individueller Umbau möglich (zB Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, Kühlung, großzügige Wohnküche, 2-3 Schlafzimmer)**

**Hofhaus:** Erdgeschoß, Obgergeschoß, Dachgarten, 100m<sup>2</sup> Hofterrasse oder Garten

**Raumhöhe 2,88m im EG und 3,66m im OG**

**Zum selber ausbauen oder Umbauten und Adaptierungsmaßnahmen nach Ihren Wünschen/Anforderungen verkäuferseitig gerne möglich**

5 min Gehdistanz zu den **U-Bahnstationen Pilgramgasse oder Margaretengürtel**

Vielfältige Nutzungsoptionen möglich

**Weitere Informationen gerne unter 0676 933 16 91**

aktuelle Nutzfläche ca. 118m<sup>2</sup> und bei innenliegender Dämmung Wohnnutzfläche ca. 100m<sup>2</sup> (Energieklasse nach Ausbau gemäß Einreichplanung B/A+)

**Nebenkosten bei Kaufverträgen:**

- Grunderwerbsteuer : 3, 5%
- Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%
- Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.

- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap