

GROSSZÜGIGE 6 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON IN NEUSTIFT AM WALDE - SANIERUNGSBEDÜRFTIG



Objektnummer: 1693/268

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,15 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	403,39 €
USt.:	40,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

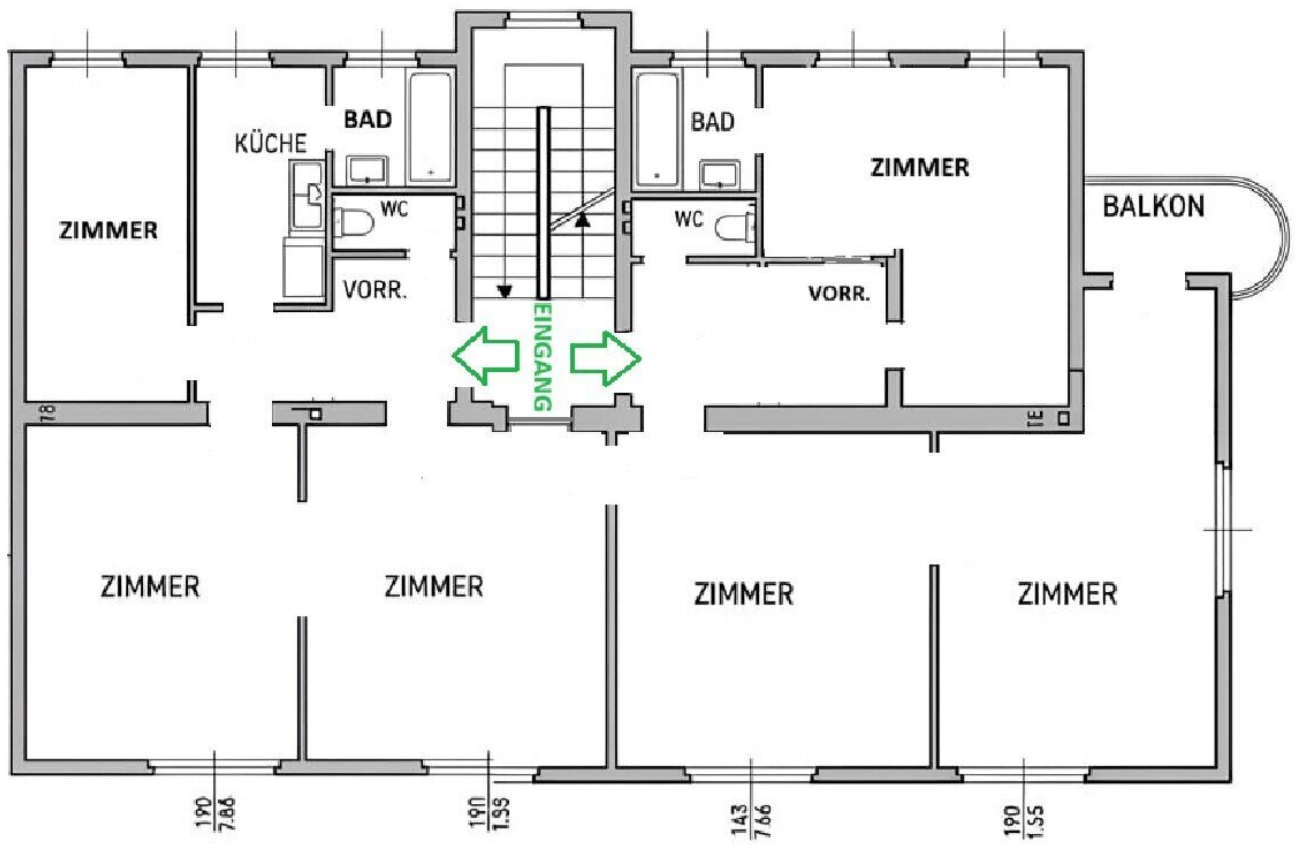












Objektbeschreibung

GRÜNRUHELAGE IN NEUSTIFT AM WALDE NAHE HEURIGEN + AMERICAN INTERNATIONAL SCHOOL

GUTE ENERGIEWERTE - HAUS 2016 NEU GEDÄMMT

Zum Verkauf kommt eine **sanierungsbedürftige 6-Zimmer Wohnung** in **idyllischer Grünruhelage**. Beim Objekt handelt es sich um **2x Wohnungen, die bereits zusammengelegt wurden**. Sie liegt im **2. Stock (OHNE Lift)** einer bereits **2016 thermisch-sanieren Wohnhausanlage aus 1956**. Die Nähe zu den beliebten **Neustifter Heurigen** sowie zur **American International School** (nur 3 Busstationen entfernt) unterstreicht die attraktive Lage. In wenigen Gehminuten erreichen Sie zudem die **Buslinien 35A, 39A, 43B und N35**, die eine bequeme Anbindung gewährleisten.

Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 134m² + ca. 4m² Balkon und teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer 1
- separates WC
- separate Küche
- Bad mit Fenster, Wanne und WM-Anschluss
- 1x Zimmer (Kinderzimmer/Office)
- 1x Schlafzimmer
- 1x Esszimmer mit Möglichkeit für einen Kamin
- 1x Wohnzimmer

- 1x Zimmer (Schlaf-/Kinderzimmer/Office)
- Balkon (ca. 4m²)
- Vorzimmer 2
- separates WC
- 1x großes Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Bad mit Fenster, Wanne und Waschbecken

Ausstattung:

- Parkettböden
- moderne 3fach-verglaste Fenster
- Gegensprechanlage

Zusatzinformation:

Gerne unterstützen wir Sie mit einem Generalunternehmer beim Umbau der Wohnung.

2x Kellerabteile stehen der Wohnung zur Verfügung.

Das Haus verfügt über eine **Waschküche**.

Kosten:

- **KP: EUR 650.000,-**
- monatliche BK inkl.USt.: **EUR 443,73**
- Reparaturfonds: **EUR 188,25**
- **GESAMT: EUR 631,98**
- **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.

Hinweis zum Bildmaterial:

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap