

**Kefergasse - Sanierungsbedürftige
1-Zimmer-Startwohnung in ruhiger Lage**



Objektnummer: 909

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 110,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	77,57 €
USt.:	9,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

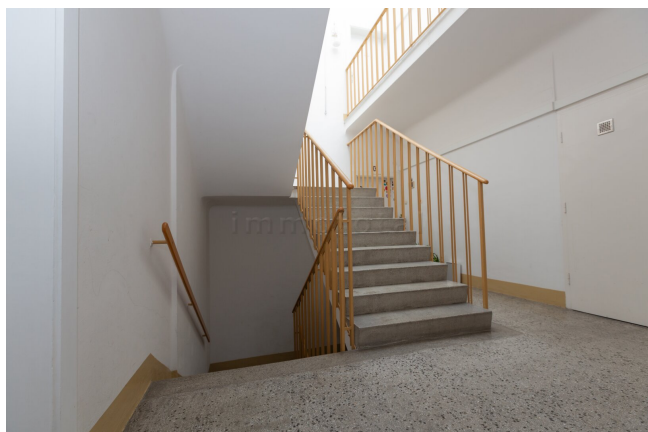


Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilienreuehand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

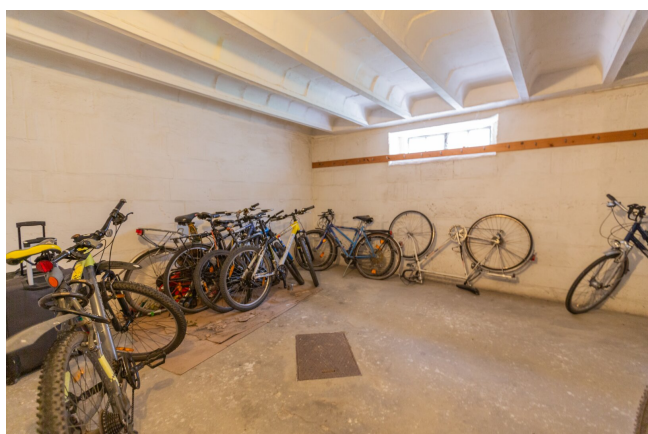






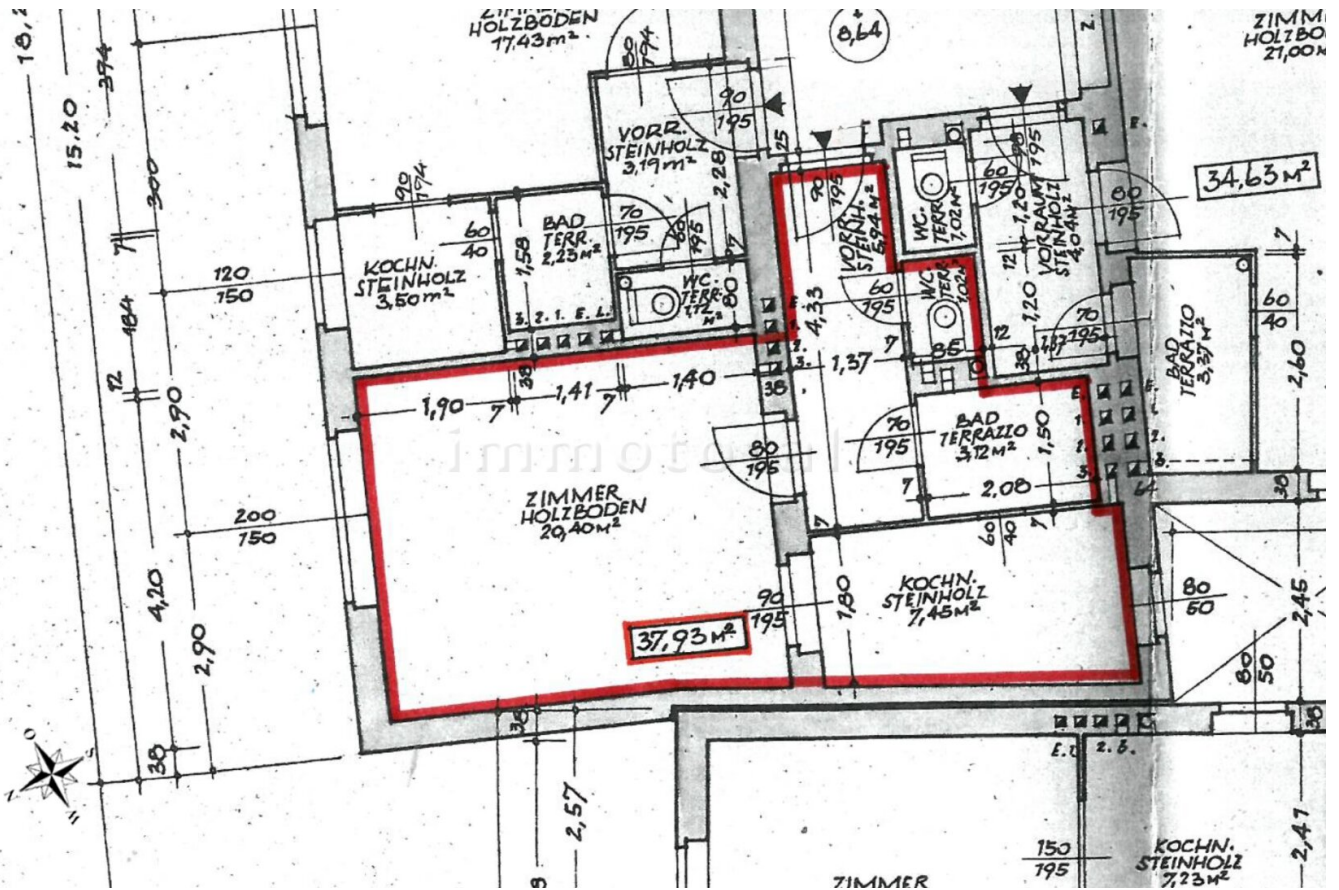


Kellerabteil









Objektbeschreibung

Die **1-Zimmer-Starterwohnung** befindet sich in der **Kefergasse in angenehmer Wohnlage unweit der Felbigergasse**. Die Wohnhausanlage überzeugt insbesondere durch ihren außergewöhnlich großzügigen, **begrüntem Innenhof mit altem Baumbestand**, der den Bewohnern eine seltene Ruheoase mitten in der Stadt bietet. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Infrastruktur des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite.

ZUSTAND UND POTENTIAL:

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock ohne Lift** und ist **vollständig sanierungsbedürftig**. Sämtliche Ausstattungsbereiche - von Böden, Wänden und Elektrik bis hin zu Küche, Sanitär und Heizsystem - entsprechen nicht mehr heutigen Wohnstandards und bieten dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Für die Wohnhausanlage liegt bereits ein umfassendes **thermisch-energetisches Sanierungskonzept (THEWOSAN)** vor. Vorgesehen sind unter anderem Maßnahmen an Dach und Fassade, eine Wärmedämmung, neue Fenster, Verbesserungen im Brandschutzbereich sowie weitere Erhaltungsarbeiten an den Allgemeinflächen. Die Eigentümergemeinschaft hat hierfür bereits über Jahre eine beachtliche Reparaturrücklage aufgebaut, die laut Hausverwaltung derzeit rund **EUR 760.000,-** beträgt und in die Finanzierungsüberlegungen der geplanten Maßnahmen bereits einbezogen wurde.

Gerade für **Käufer mit Weitblick** eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, eine Wohnung mit Entwicklungspotenzial nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, während gleichzeitig eine nachhaltige **Aufwertung der gesamten Wohnhausanlage** angestrebt wird.

AUSSTATTUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Schlafraum
- Küche (Küchenanschlüsse, Gasherd und Vaillant Durchlauferhitzer vorhanden)
- WC

- Badezimmer mit Waschtisch, eine Badewanne wurde bereits entfernt

360°-GRAD TOUR:

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

HEIZUNG:

Gas-Konvektor-Heizung

KELLERABTEIL:

Ein Kellerabteil mit ca. 4 m² ist der Wohnung zugeordnet.

VERKEHRSANBINDUNG:

Straßenbahnlinie 49 ca. 200 m

Bus 47A ca. 230 m

U-Bahnlinie U4 Ober St.-Veit ca. 670 m

Lokalbahnstation Hütteldorf ca. 1,6 km entfernt

INFRASTRUKTUR:

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben (wie besichtigt)

BEZIEHBAR:

nach abhandlungsgerichtlicher Genehmigung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap