

**2 voll ausgestattete Wohneinheiten, getrennt gebehbar!**



Innenansicht

**Objektnummer: 147/31392**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Wohnfläche:</b>	70,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Laurenz LINDENBERGER**

Lind Immobilien GmbH

T 01/526 26 36 24

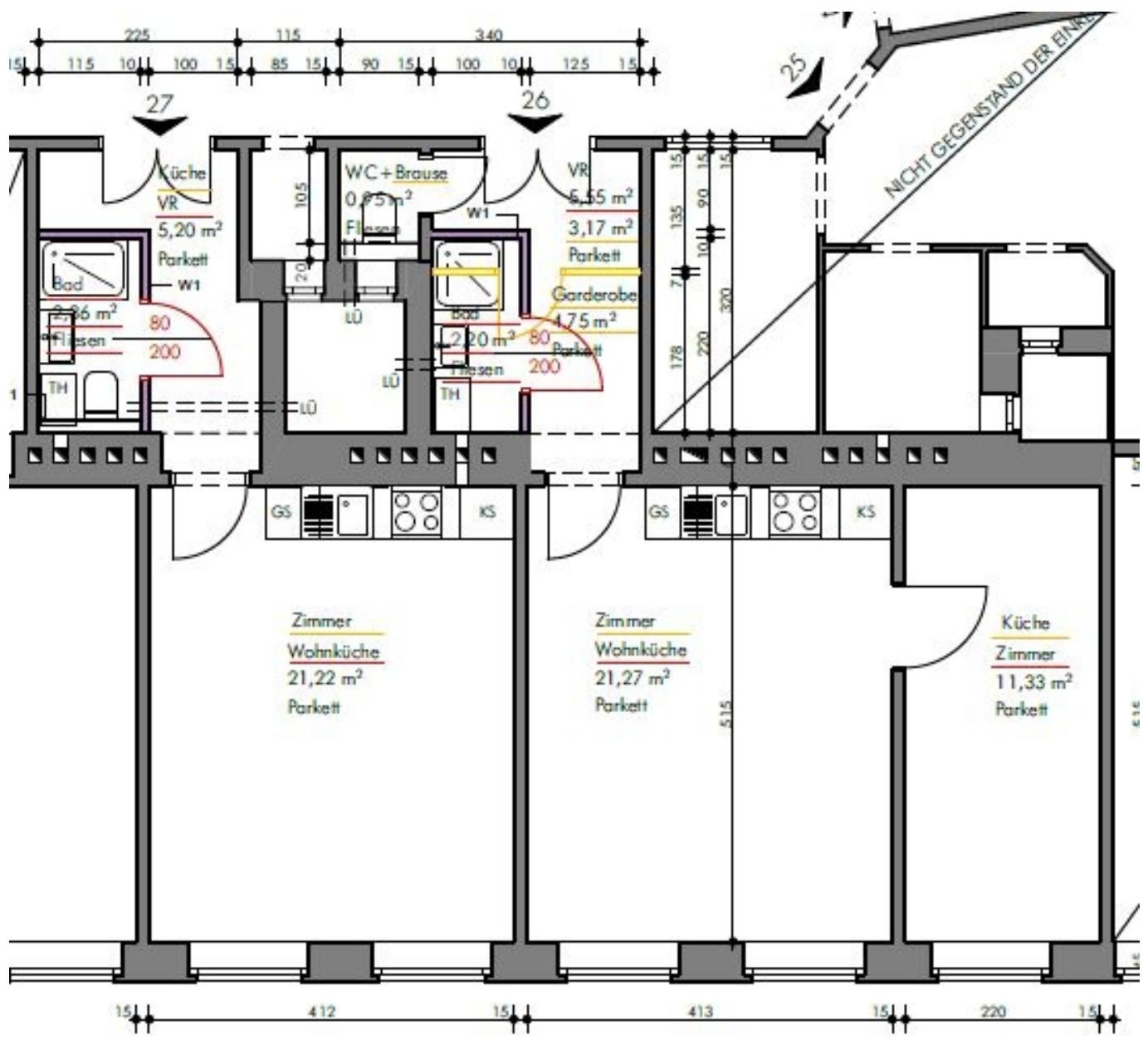
H 0664/75 05 33 36

F 01/526 26 36 - 37

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







## Objektbeschreibung

**Quick facts: 3 Zimmer Altbauwohnung | U3 Anbindung | Schmelz | Meiselmarkt Ich freue mich auf Ihren Anruf Laurenz Lindenberger, MA 01 526 26 36** Die um 1900 erbaute Eckliegenschaft umfasst ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und ein Kellergeschoss. Das Apartment liegt im dritten Liftstock. Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Altbauwohnung in einer gepflegten Altbauliegenschaft im 15. Bezirk. Hier wurden zwei Wohneinheiten zusammengelegt, Sie verfügen über ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilen sich wie folgt auf: **Raumaufteilung:** Vorraum großzügige Wohnküche / derzeit mit 2 Kochzeilen 2 Schlafzimmer 2 Badezimmer mit Dusche 2 Toiletten mit Handwaschbecken **Ausstattung:** Parkett Fliesen Gas Etagenheizung mit Brennwerttherme Beleuchtungskörper Türrahmen aus Holz Kunststoff Isolierglasfenster **Kosten:** Kaufpreis 349.000,- EUR Betriebskosten netto 168,45 EUR zzgl. 10%Ust. Reparaturrücklage: 91,84 EUR **Infrastruktur, Lage und Umgebung:** Der öffentliche Verkehr ist mit der U3, sowie den Bussen 12A & 10A bestens abgedeckt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sport- und Freizeitaktivitäten sind im nahen Umfeld, wie beispielsweise die Schmelz, fußläufig und mit dem Rad gut erreichbar. Für Kulinarik sorgen die umliegenden Restaurants. **Resümee:** Das attraktive Gebäude, die gelungene Raumaufteilung mit der hochklassigen Sanierung, sowie das Preis- und Leistungsgefüge sind aus fachlicher Sicht sehr zu empfehlen! HWB: 170,3 Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc. Der guten Ordnung halber halten wir noch fest, dass im Falle eines Zustandekommens eines Kaufvertrages, an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen ist. Das Maklerunternehmen ist als Doppelmakler tätig und steht in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis mit dem zu vermittelnden Dritten. **Ich freue mich auf Ihren Anruf Laurenz Lindenberger, MA 01 526 26 36**