

# Handwerker aufgepasst! 3 Zimmer Sanierungsobjekt mit viel Raum für Ideen



**Objektnummer: 20234**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Buchengasse 170
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	106,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	213,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,47
<b>Kaufpreis:</b>	384.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

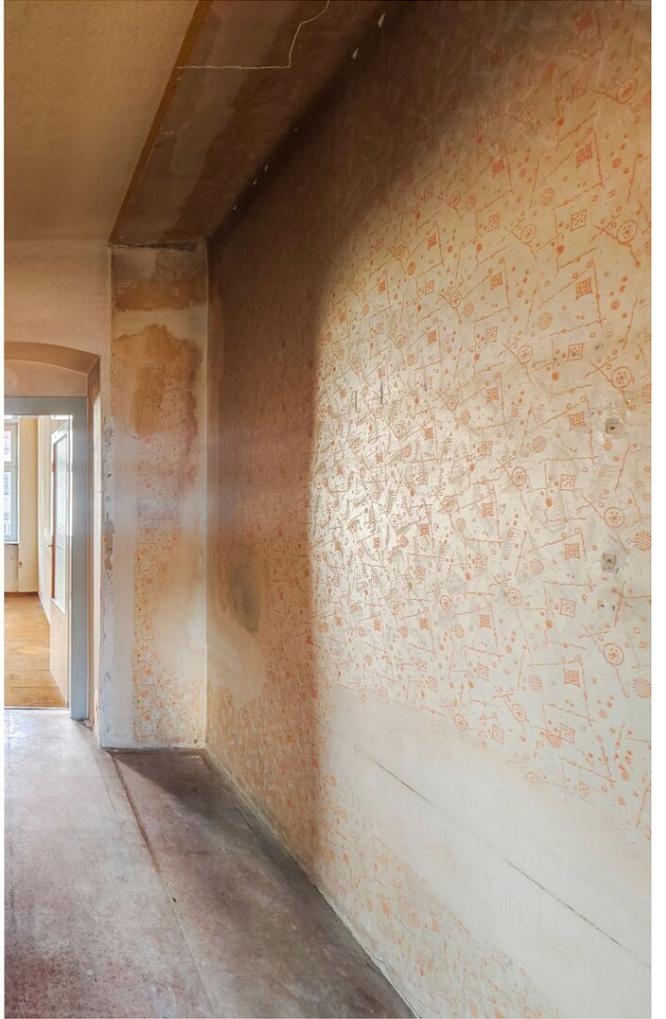
## Ihr Ansprechpartner

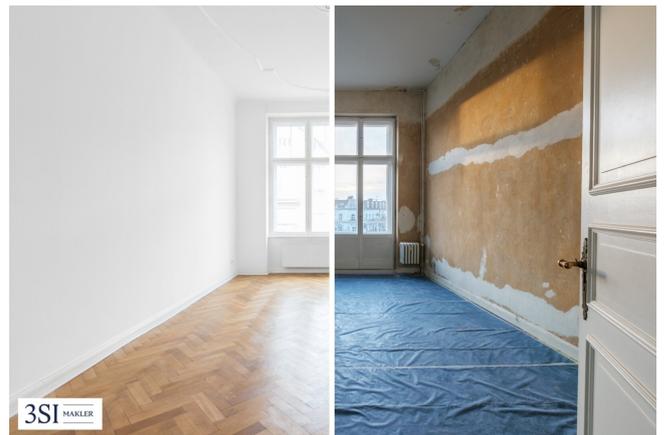


**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662





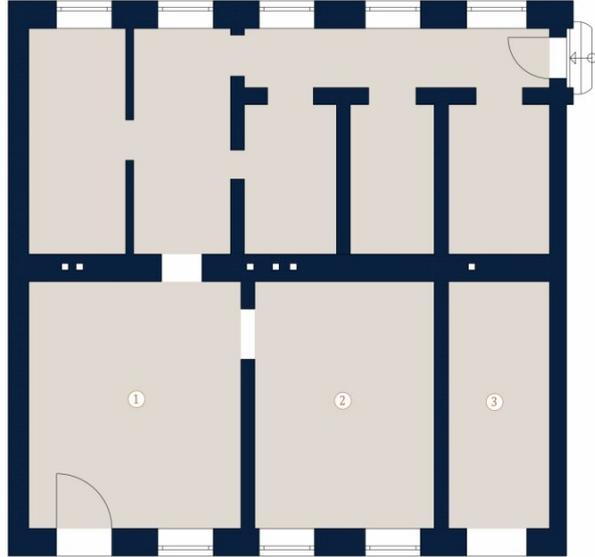


Buchengasse 170  
1100 Wien

Top 2 • EG

Wohnfläche 213,40 m<sup>2</sup>

- 1 Geschäftslokal
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer



A4 M 1:100



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

Charmantes Wohnhaus mit vielseitigem Potenzial – Wohnungen zum Selbstgestalten und bezugsfertige Einheiten verfügbar:

Willkommen in diesem vielseitigen Wohnhaus, das Ihnen sowohl kreative Freiheit als auch sofortigen Wohnkomfort bietet. Die Liegenschaft umfasst mehrere Wohneinheiten, von denen der Großteil als perfekte Grundlage für individuelle Gestaltungsideen dient. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil einzubringen und Wohnräume ganz nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Die Buchengasse 170 befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten, einem aufstrebenden und dynamischen Stadtteil Wiens.

Gepflegter Altbau mit insgesamt 11 zum Verkauf stehenden Einheiten in allen Regelgeschossen. Mögliche Wohnungsgrößen erstrecken sich von knapp ca. 34 m<sup>2</sup> bis hin zu ca. 213 m<sup>2</sup>.

Für all jene, die auf der Suche nach einem sofortigen Einzug sind, stehen zwei frisch aufgefrischte und bezugsfertige Wohnungen bereit. Diese Einheiten sind bereits mit möblierten Küchen inklusive sämtlicher Geräte ausgestattet und bieten somit sofortigen Wohnkomfort ohne zusätzlichen Aufwand.

Weiters steht auch der bewilligte Rohdachboden zum Verkauf. Der zukünftige Errichter/Käufer ist für die Herstellung eines Personenlifts und die Renovierung der Allgemeinflächen sowie das Ausmalen der Fassade verpflichtet.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Buslinie 7A und 14A, Straßenbahnlinien 6,1,18,62 sowie die U-Bahn-Stationen der Linie U1 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung ins Stadtzentrum und andere Bezirke. Der Matzleinsdorfer Platz bietet auch eine Anbindung ans Schnellbahn Netz.

Die angegebenen Pläne sind schematisch!!

Bei der gegenständlichen Einheit handelt es um eine unsanierte 3-Zimmer Wohnung mit knapp ca. 106,7 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 106 m<sup>2</sup> im Keller

Aktuell teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Zimmer
- Potenzieller Raum für die Küche
- Zimmer
- Zimmer/Geschäftslokal
- Keller

Der Wohnungsplan ist schematisch!

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Alexander Engel - 1010 Wien, Fichtegasse 2a. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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 <100m

Apotheke <225m

Klinik <425m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <75m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.450m

**Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <450m

Polizei <850m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap