

## Sanierungsbedürftige DG-Wohnung bei der Währinger Straße/Volksoper



RE/MAX

Zimmer 1

**Objektnummer: 1619\_7712**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

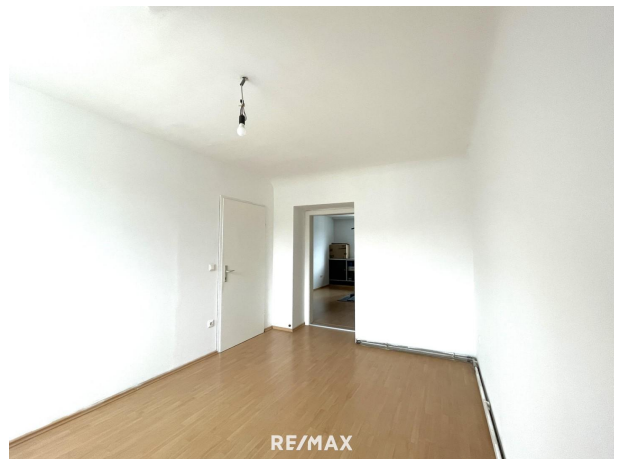


**Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

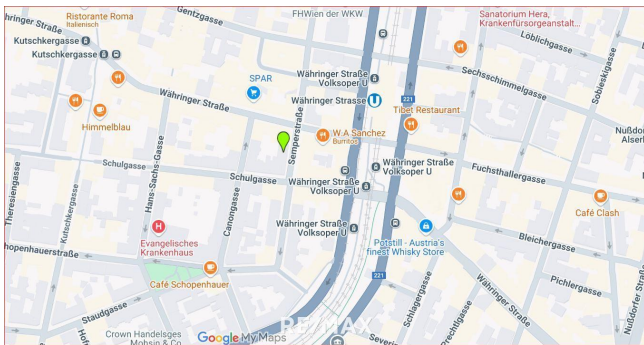
H +43 (0)660 470 25 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

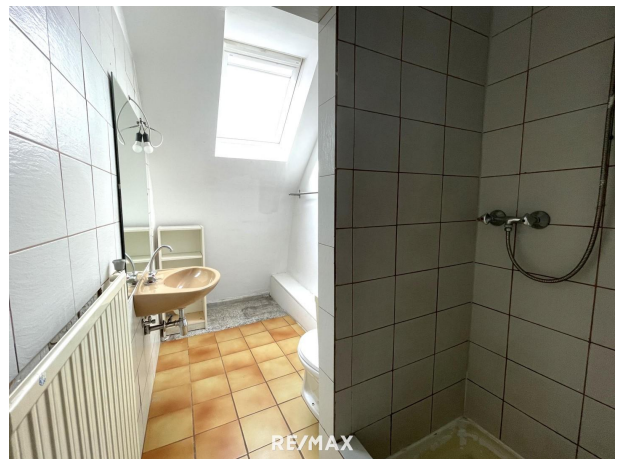
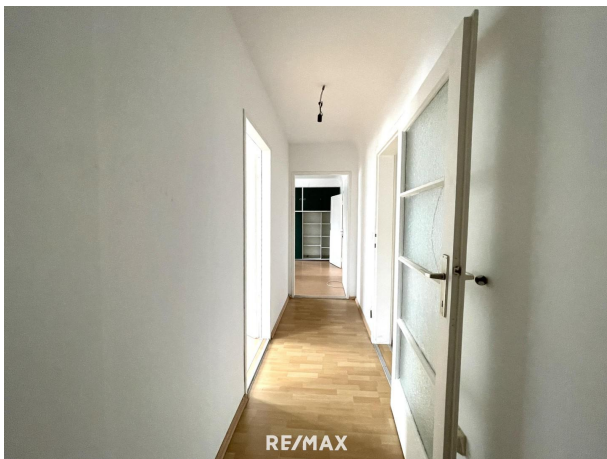




RE/MAX









## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung in unmittelbarer Nähe zur U6 Währinger Straße/Volksoper** Aktuell verfügt die Wohnung über drei zentral begehbare Zimmer, eine separate Küche und ein Bad mit Dusche und WC. Die Grundrissgestaltung kann aber im Rahmen der Renovierung adaptiert werden. Zwei Zimmer sind ostseitig ausgerichtet, ein Zimmer und die Küche westseitig und Richtung Innenhof ausgerichtet. In ca. 1 Jahr wird auch die ca. 60m<sup>2</sup> große Nachbarwohnung auf gleicher Ebene zum Verkauf gelangen und könnte angekauft werden. **Highlights:** - Top Lage - tolle Möglichkeit zur Wohnraumgestaltung nach eigenen Vorstellungen und Wünschen - Gestaltungsmöglichkeiten durch veränderbare Wände - sehr gute öffentliche Anbindung durch U6 und div. Straßenbahn- und Buslinien - sämtliche Einkaufsmöglichkeiten durch Währinger Einkaufsstraße und Kutschkermarkt in der Nähe **Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung:** - U6 Währinger Straße/Volksoper vor der Haustüre - Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 sowie Buslinie 40A Richtung Schottentor vor der Haustüre - Währinger Einkaufsstraße vor der Haustüre - Kutschkermarkt wenige Gehminuten entfernt - gute Anbindung ans Radverkehrsnetz (Gürtelradweg) - AKH und Evangelisches Krankenhaus in der Nähe **Monatliche Aufwendungen:** Betriebskostenkonto EUR 156,27 Instandhaltungs-Rücklage EUR 66,22 Monatsvorschreibung EUR 222,49 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 145.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz D  
wärmebeda  
rf:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder office@remax-real-experts.at zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher! RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe! Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber! Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**