

**Ruhelage! Sanierungsbedürftige 2 Zimmer-Wohnung nahe  
Rennweg zu verkaufen! Freier Mietzins!**



**Objektnummer: 5371**

**Eine Immobilie von Immobilienquartier**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,57 €
<b>USt.:</b>	16,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien

H +43699 171 059 1

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

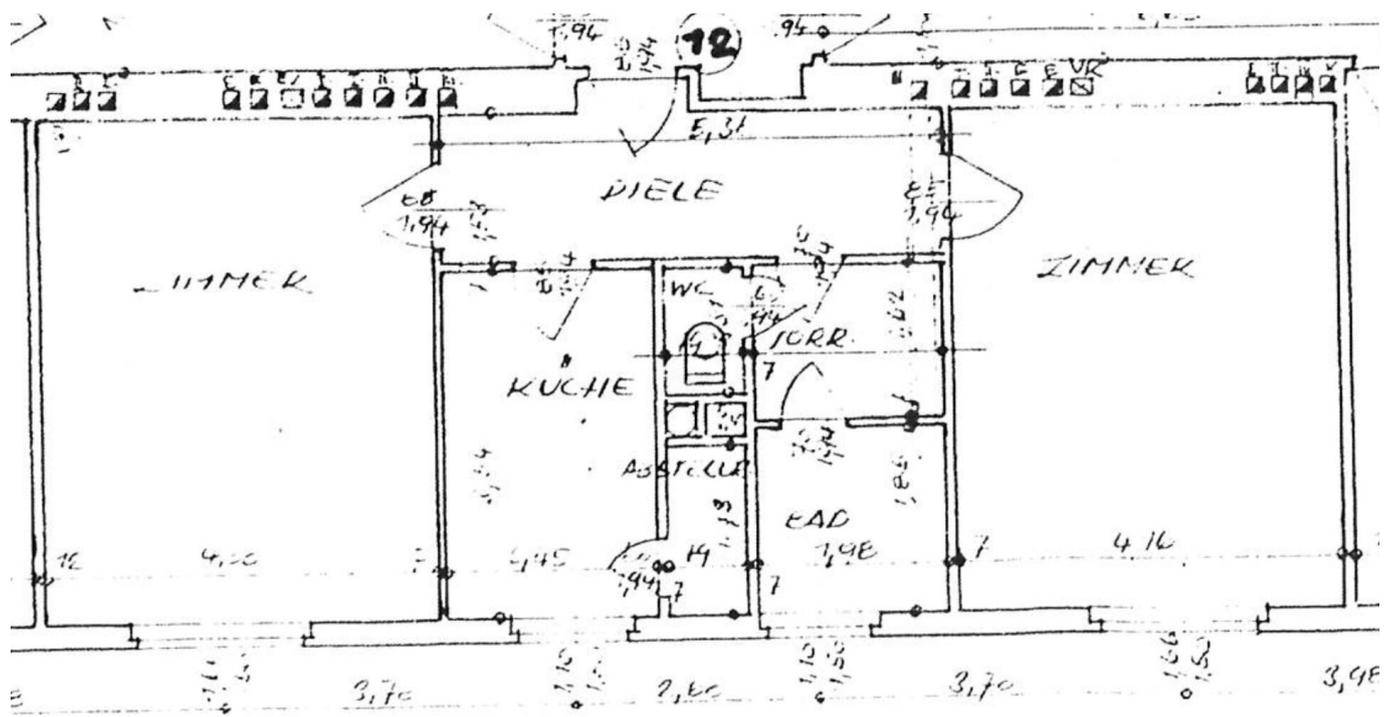
termin zur











## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 68,23 m<sup>2</sup> große sanierungsbedürftige Eigentumswohnung im 3. Stock, ohne Lift, eines im Jahr 1955 erbauten Wohnhauses in Wien Landstraße, in der Schützengasse.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein zirka 8 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer
- eine zirka 20,28 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer
- ein zirka 21 m<sup>2</sup> großes weiteres Zimmer
- eine zirka 9 m<sup>2</sup> große Küche mit Speis
- ein weiterer Vorraum mit Waschmaschinenanschluss
- ein Badezimmer mit Badewanne
- eine separate Toilette

Die Wohnung ist sehr gut gelegen und besticht durch ihre hellen Räume und der absoluten Ruhelage. Die Wohnung ist einem gepflegten Zustand und wird mittels Gastherme beheizt. Derzeit ist noch ein Elektronachtspeicherofen installiert, welcher in Betrieb ist und weiterhin genutzt werden kann. Die Böden sind mit Stabparkett und Fliesen ausgestattet.

### **Kosten:**

Kaufpreis: 279.000,- Euro

Betriebskosten inkl. Ust: 184,30 Euro

Reparaturrücklage: 87,44 Euro

**Öffentliche Verkehrsmittel:** O, 18, 71, 77 A, S-Bahn

**Infrastruktur:** Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist als hervorragend zu bezeichnen. Die Wohnung besticht durch die Nähe zum Rennweg und bietet neben allen Geschäften für den täglichen Bedarf, ebenso zahlreiche Kindergärten und Schulen, die zu Fuß erreichbar sind. Weiters befindet sich der Stadtpark in Gelnähe. Eine hohe Dichte an Ärzten, Krankenhäusern, sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen und vor allem die günstige Verkehrsanbindung sowohl öffentlich als auch privat steigern die Attraktivität des Objekts enorm!

### **Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Uyar** unter **0699/17105918** oder per Email **uyar@immobilienquartier.at** sowie **Herr Bigus** unter **069912471592** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

**SEIT 1. APRIL 2024:**

**Förderung der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die**

**Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.**

Wir bitten um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap