

**Sanierungsbedürftig + Altbau + 1 Zimmer + separate  
Küche + Erdgeschoß**



Bild (2)

**Objektnummer: 3610\_7639**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1891
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	35,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,76
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

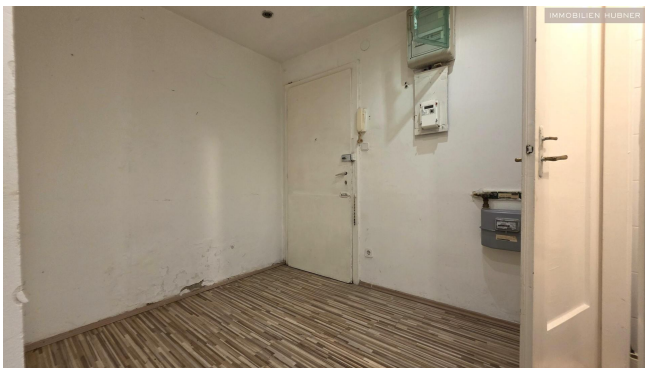
## Ihr Ansprechpartner

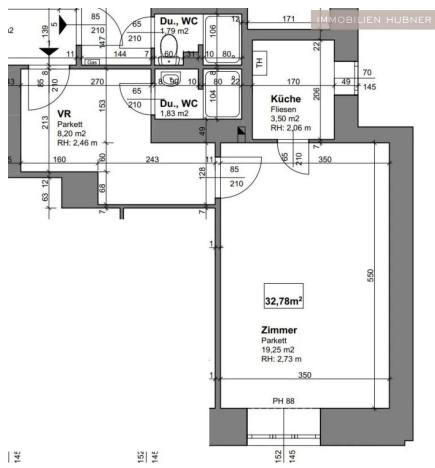


**Robert Fried**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







- 

IMMY 2020 GOLD  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- 

IMMY 2021 SILBER  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- 

IMMY 2022 SILBER  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige 1-Zimmer Altbauwohnung in toller Lage, in der Rückertgasse, Nähe Degengasse und Wilhelminenstraße. Die Wohnung liegt im Erdgeschoß in verkehrsberuhigter Lage. Die U6-Station Josefstädter Straße und die U3-Station Ottakring können zu Fuß erreicht werden. **AKTUELLE RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • WC mit Dusche • separate Küche • Wohn-Schlafzimmer BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK • tolle Lage • U3 und U6 fußläufig erreichbar • Erdgeschoß • Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe • gute Wertanlage SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U3 Ottakring (800m) • U6 Josefstädter Straße (1800m) • Autobus 10A • Straßenbahnlinien: 2, 9, 44 • Schnellbahn**  
Monatliche Kosten: • Betriebskosten € 109,80 zzgl. 10% = € 120,78 • Reparaturrücklage Wohnung € 43,50 • Darlehen € 40,00 • Aktuelle monatliche Betriebskosten (2025) gesamt: € 204,28 /Monat Strom und Gas werden extra je nach Verbrauch und Dienstleister verrechnet. Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme! \_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 209.6  
auf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamt 3.76  
Energieeffizienz:  
Klasse Faktor F  
Gesamtenergieeffizienz: