

**Wien Döbling: 2-Zimmerwohnung in guter Lage saniert  
oder unsaniert - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 5237/1208**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	31,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	31,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	31,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	54,40 €
<b>USt.:</b>	5,44 €

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Gregor Zimmel**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien

T +436702014614

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







# Etage 1



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines Altbaus in zentraler Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks. Vom Eingangsbereich (mit WC) gelangt man zu dem Küchenbereich, und anschließenden in den räumlich abgetrennten Wohn-Schlafrum mit Badezimmer und Nische für Garderobe. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme. Die Wohnung war bis zuletzt vermietet und wird nun bestandsfrei wie sie liegt und steht übergeben werden. Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für den Eigenbedarf wie als Anlageobjekt. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig.

Eine Sanierungsplanung sowie Kostenvoranschläge liegen bereits vor und kann übergeben werden. Die Wohnung kann auch saniert angekauft werden. Diesfalls liegt der Kaufpreis bei EUR 195.000,00. Es werden die Böden und Installationen erneuert. Eine Fußbodenheizung verlegt. Die Doppelkasterfenster saniert. Das Badezimmer wird vergrößert und eine Eckdusche eingebaut. Ein Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizung eingebaut. Weiters soll eine zusätzliche Ebene über dem Badezimmer geschaffen werden, der zum Schlafen genutzt werden kann. Dadurch gewinnt der Wohnraum an zusätzlicher Fläche.

Der Donaukanal ist ebenso fußläufig erreichbar wie der Wertheimsteinpark. Die Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung sind gegeben. Die Wohnung liegt öffentlich bestens angebunden - Autobus 10A, 11A, 39A, sowie Straßenbahnlinie D befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn und S-Bahn Station Heiligenstadt ist ebenso in kurzer Reichweite wie die U-Bahn Station Spittelau.

Im Jahr 2021/2022 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen am Dach und der Innenhoffassade durchgeführt. 2023 wurde der Eingangsbereich des Stiegenhauses saniert. Dafür wurde ein Darlehen aufgenommen. Die monatlichen Darlehenskosten betragen (wie ausgewiesen EUR 67,50 pro Monat). Das Darlehen wurde auf 15 Jahre mit fixem Zinssatz abgeschlossen und läuft bis 02/2037. Der angeführte Verkaufspreis berücksichtigt, dass das Darlehen vom Käufer übernommen wird. Aktuell sind keine weiteren (größeren) Sanierungstätigkeiten geplant.

Das Haus verfügt über eine Liftanlage. Die Liftnutzungsberechtigung kann gegen eine einmalige Zahlung in Höhe von EUR 2.514,29 netto vom Lifterrichter erworben werden. Die laufenden Liftkosten werden unter allen Liftnutzern nach Fläche verteilt. Im Falle einer Beteiligung an der Liftnutzung würde das Liftbetriebskostenkonto ca. EUR 18,00 netto pro Monat betragen.

Die Kellerabteile sind nicht parifiziert (bis auf die Kellerabteile der Dachgeschoßwohnungen) und stellt die Kellerfläche einen allgemeinen Teil der Liegenschaft dar, wobei jede Wohnung ein Kellerabteil zur Nutzung hat.

Aufgrund des Dachausbaus ist noch der Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zu verbüchern. Einzelne Unterschriften von Miteigentümern fehlen noch.

## **HINWEIS: der Verkauf erfolgt PROVISIONSFREI**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m



Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap