

## **Speising: Altbauwohnung 2 Zimmer, Veranda, Garten & Hobbyraum**



**Objektnummer: 960/69346**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 185,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,20
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,07 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	201,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Said Fahmy**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60









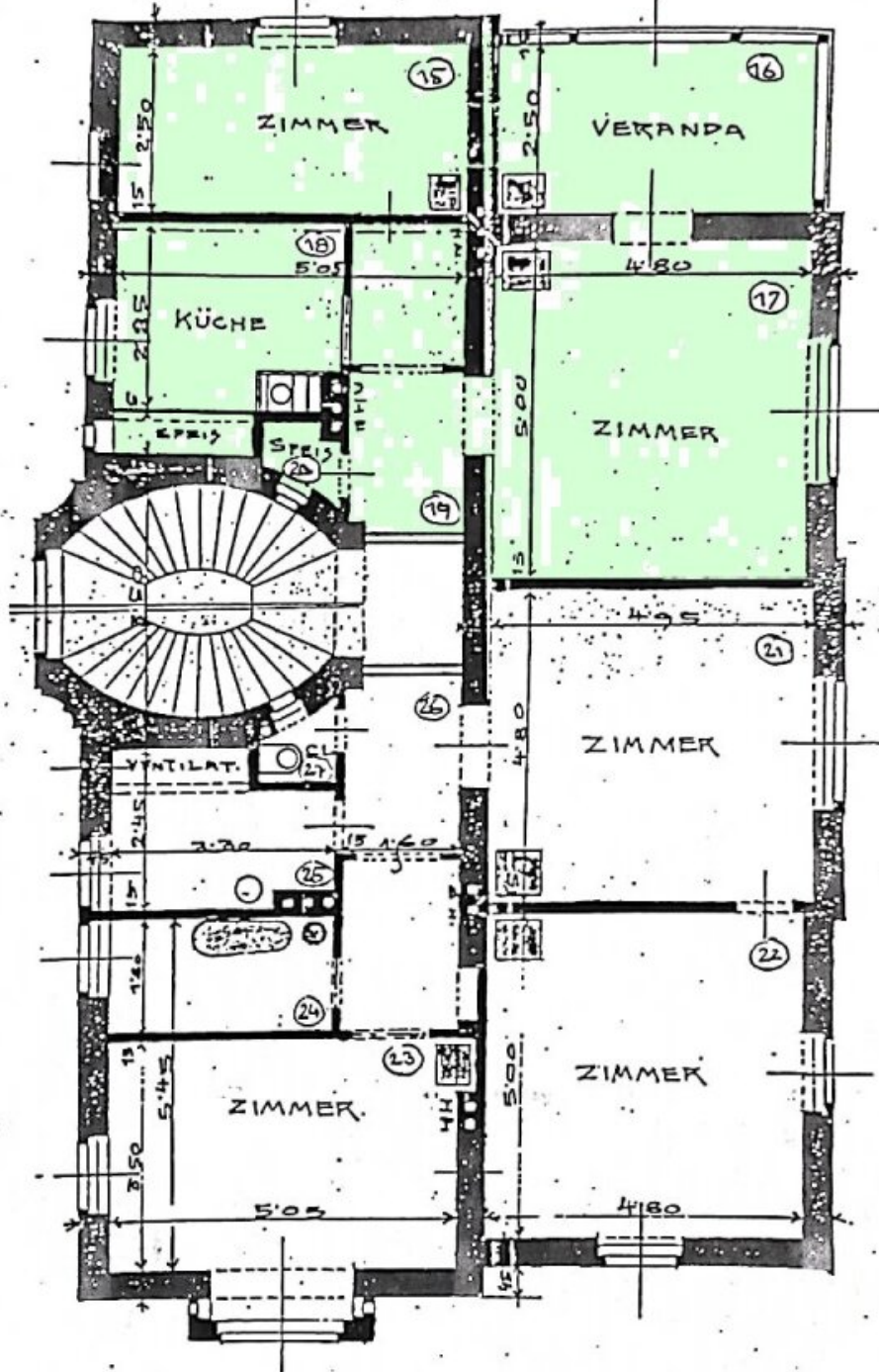








DER FRAU ELISE GILECZEK IN WIEN  
 XIII. ANTON-LANGER GASSE NR. 5.  
 I. STOCK.



1:100





Orthopädie Hietzing  
- Dr. Gerhard Kainz

Klinik Hietzing - Wiener  
Gesundheitsverbund

Wien Speising

Kindergarten  
Sonnenschein...

Botschaft der Mongolei

REAL  
Immobilien

Google

Map data ©2024 Google

## Objektbeschreibung

Die alte Mehrparteienvilla liegt in einer schönen Alle unweit vom S-Bahnhof-Speising. Einkaufsmöglichkeiten an der Lainzer Straße sind zu Fuß schnell erreichbar.

Die zum Ankauf stehenden Eigentumswohnung, reicht in den Garten und weist einen Erhaltungsrückstand auf.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3089105?accessKey=6684>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Flächen: Laut Wohnungs-Eigentumsvertrag sind dem Eigentumsanteil nachstehende Flächen zugeordnet.

Wohnung: 2 Zimmer, Vorraum, Küche, WC und Veranda ca. 71,84 m<sup>2</sup> (inkl. ca. 11 m<sup>2</sup> Veranda) ein separates Bad ist nicht vorhanden. Dusche ist im WC, 2 Waschbecken in der Küche.

Der Garten wurde in 3 Teile unterteilt und den Eigentümern zugeordnet. Der Anteil des Eigengarten misst ca. 174 m<sup>2</sup>.

Hobbyraum im Dachgeschoss mit ca. 25,45 m<sup>2</sup>. Dieser ist in 2 Räume unterteilt und wurde nachträglich mit Dusche ,WC, Gas- Konvektor ausgestattet. Der Raum ist nur über das Stiegenhaus erreichbar und als Hobbyraum nicht als Wohnung gewidmet. Kann daher nur als Büro mit Dusche und WC oder als Stauraum genutzt werden.

Die Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift. Der Hobbyraum im 2. Stock bzw. Dachgeschoss des Hauses.

Ein gemauertes Kellerabteil mit ca. 7,66 m<sup>2</sup> ist im Wohnungseigentumsvertrag zugeordnet. Der Keller ist feucht und nur als Kohlekeller zu nutzen.

Das Guthaben der Rücklage zur Hausanlage beträgt per 31.12.2023 ca. € 32.900,-. Derzeit werden jährlich ca. € 12.000, - angespart.

Ein interessantes Projekt, wenn Sie einen guten Zugang zu Handwerkern oder selber Erfahrung mit Sanierungen haben.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap