

## **Sanierungsbedürftige 4- bis 5-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern/2WCs in S-Bahn-Nähe**



Zimmer 1

**Objektnummer: 3610\_7373**

**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>	1953
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Fried**

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

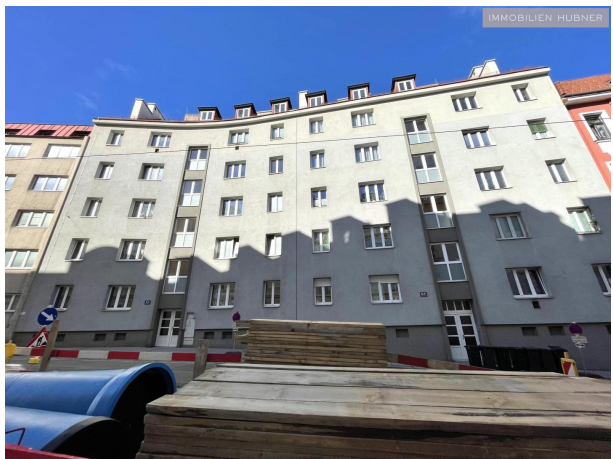
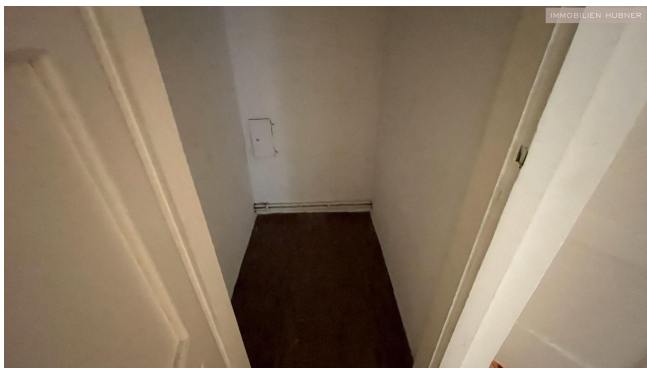
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

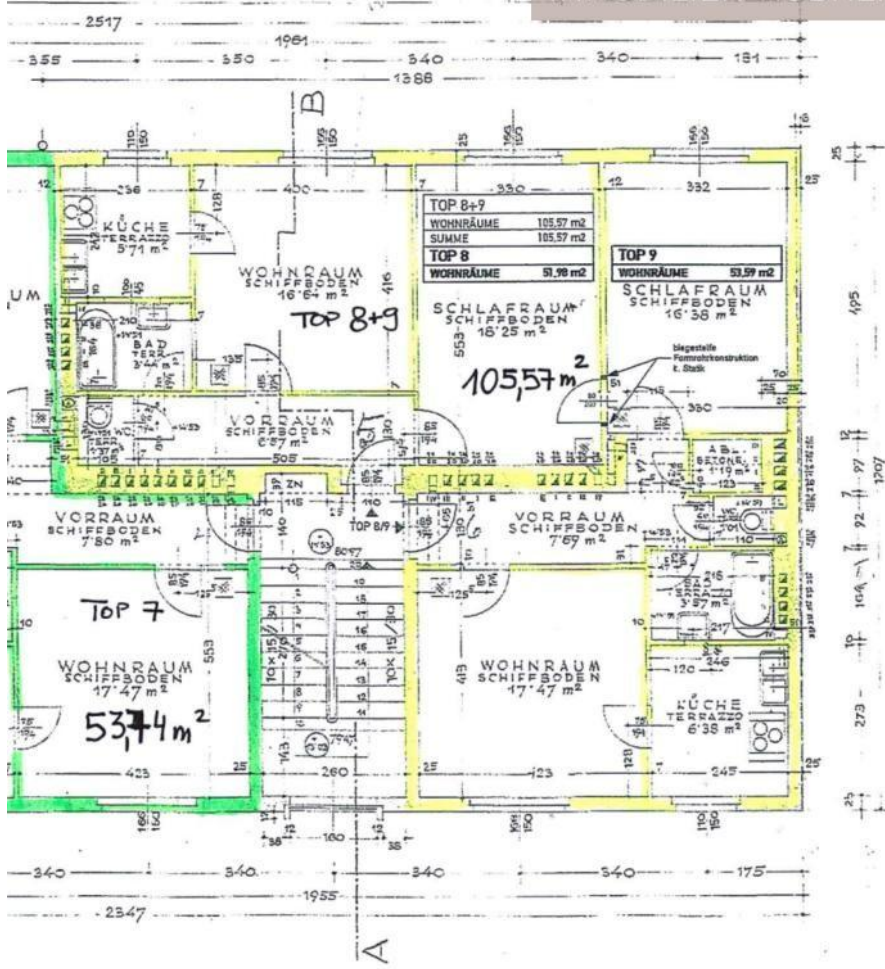




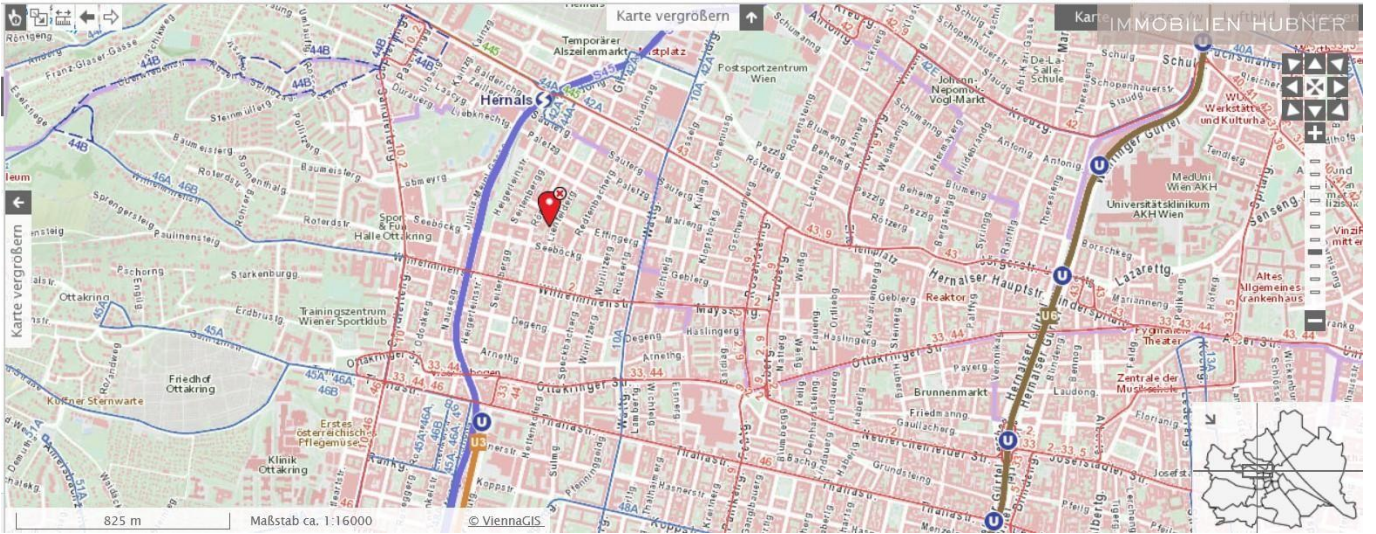












IMMOBILIEN HUBNER



**IMMY 2020 GOLD**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH



**IMMY 2021 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH



**IMMY 2022 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 4- bis 5-Zimmer-Wohnung (105,57m<sup>2</sup>) im 16. Bezirk in der Lienfeldergasse nahe der S-Bahn Hernals. Die Wohnung befindet sich im 2.OG. Es ist kein Aufzug vorhanden. Da es sich um eine zusammengelegte Wohnung Top 8+9 handelt, ist aktuell die Raumaufteilung folgendermaßen gestaltet: RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • 2 Vorräume • 4 Zimmer • 2 Küchen --> 1 Küche kann ein weiteres Zimmer werden!!!! • 2 Badezimmer • 2 WC • Abstellraum HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • viel Potential Gestaltungsmöglichkeiten!! • absolut hell • optimale Infrastruktur • Billa gleich ums Eck • S-Bahn fußläufig erreichbar ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Schnellbahn Hernals S45 • Straßenbahnlinien 43, 2 • Autobuslinien 10A MONATLICHE KOSTEN •Vorschreibungsposition Netto USt-Satz USt-Betrag Brutto •Betriebskosten allgemein 168,91 10,00 % 16,89 185,80 •Verwaltungskosten 72,84 10,00 % 7,28 80,12 •Reparaturfond 110,00 0,00 % 0,00 110,00 •Gesamtsumme € 351,75 € 24,17 € 375,92 Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. KONTAKT Robert Fried Mobil: +43 664 88 296 010 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben  
gemäß ge  
setzlichem  
Erforderni  
s:  
H 84  
ei .4  
z k  
w W  
är h/(  
m m<sup>2</sup>  
eba)  
ed  
arf  
:  
KI C  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
arf

:  
Fa1.  
kt 73  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
Kl C  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: