

**Sanierungsbedürftige Altbauwohnung beim Bahnhof  
Meidling + direkte U6 Nähe!!**



Bild (2)

**Objektnummer: 3610\_7382**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,63
<b>Kaufpreis:</b>	189.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

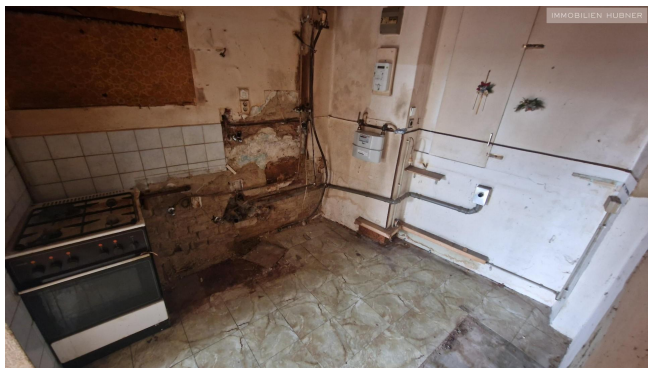


**Robert Fried**

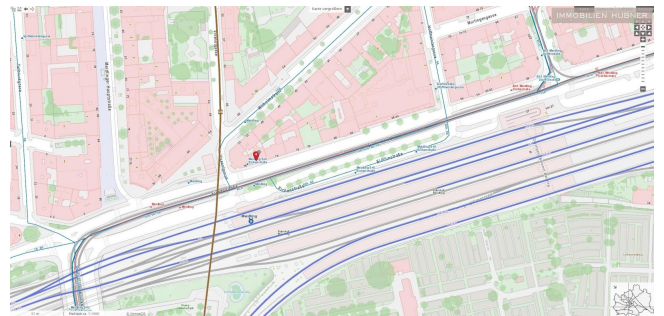
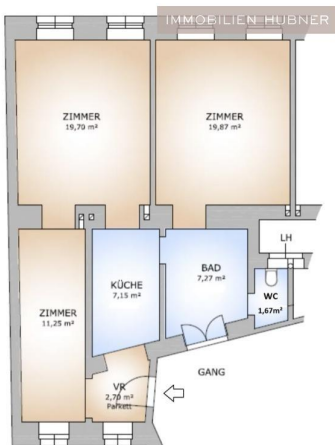
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige Altbauwohnung (BJ 1900, 69,35m<sup>2</sup>) in sehr guter Lage, in der Eichenstraße, Ecke Wilhelmstraße im 12. Bezirk. Sie befindet sich im Hochparterre und ist zur Eichenstraße ausgerichtet. Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. Bahnhof Wien Meidling & U6 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in der nahen Umgebung. Es bestehen leichte m<sup>2</sup>-Differenzen zwischen dem Nutzwertgutachten (69,35m<sup>2</sup>) und dem Ist-Zustand (64,24m<sup>2</sup>). Im Zuge der Wohnungssanierung kann man die Umbaumaßnahmen, wie damals eingereicht, durchführen und gewinnt ~5m<sup>2</sup> Fläche. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Küche • Wohnzimmer • Zimmer • Zimmer • Badezimmer • WC HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • super Lage • gute Raumaufteilung • beste öffentliche Verkehrsanbindung • U6 und Bahnhof Meidling in unmittelbarer Nähe GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U6 Philadelphiabrücke • Bahnhof Wien Meidling • Autobus 59A, 62A, 8A, 9A • Straßenbahnlinie 62 Monatliche Kosten • Betriebskosten € 141,91 netto zzgl. 10% MwSt. • Reparaturrücklage: €68,19 Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. KONTAKT Robert Fried Mobil: 0664 88 296 010 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_\_\_Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 159.

wär 9 k

meb Wh/(

edar m<sup>2</sup>a)

f:

Klas E

se H

eizw

ärm

ebed

arf:

Fakt 3.63

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas F

se F

aktor

Ges

amte



nergi  
eeffi  
zien  
z: