

## 1- und 2-Zimmer-Altbau-Wohnungen in der Fendigasse



**Objektnummer: 25362**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fendigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 215,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	127,40 €
USt.:	12,74 €
Provisionsangabe:	

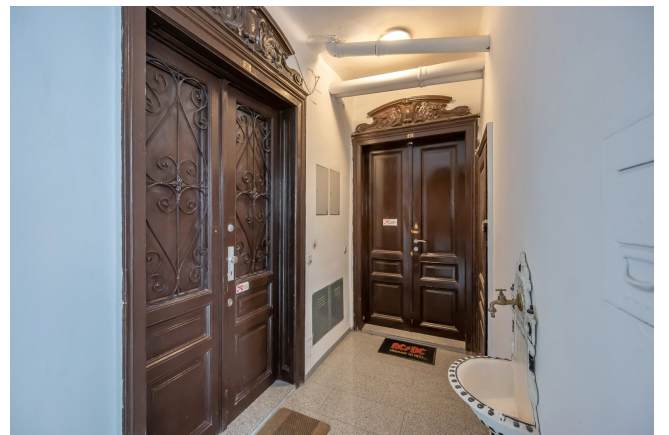
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

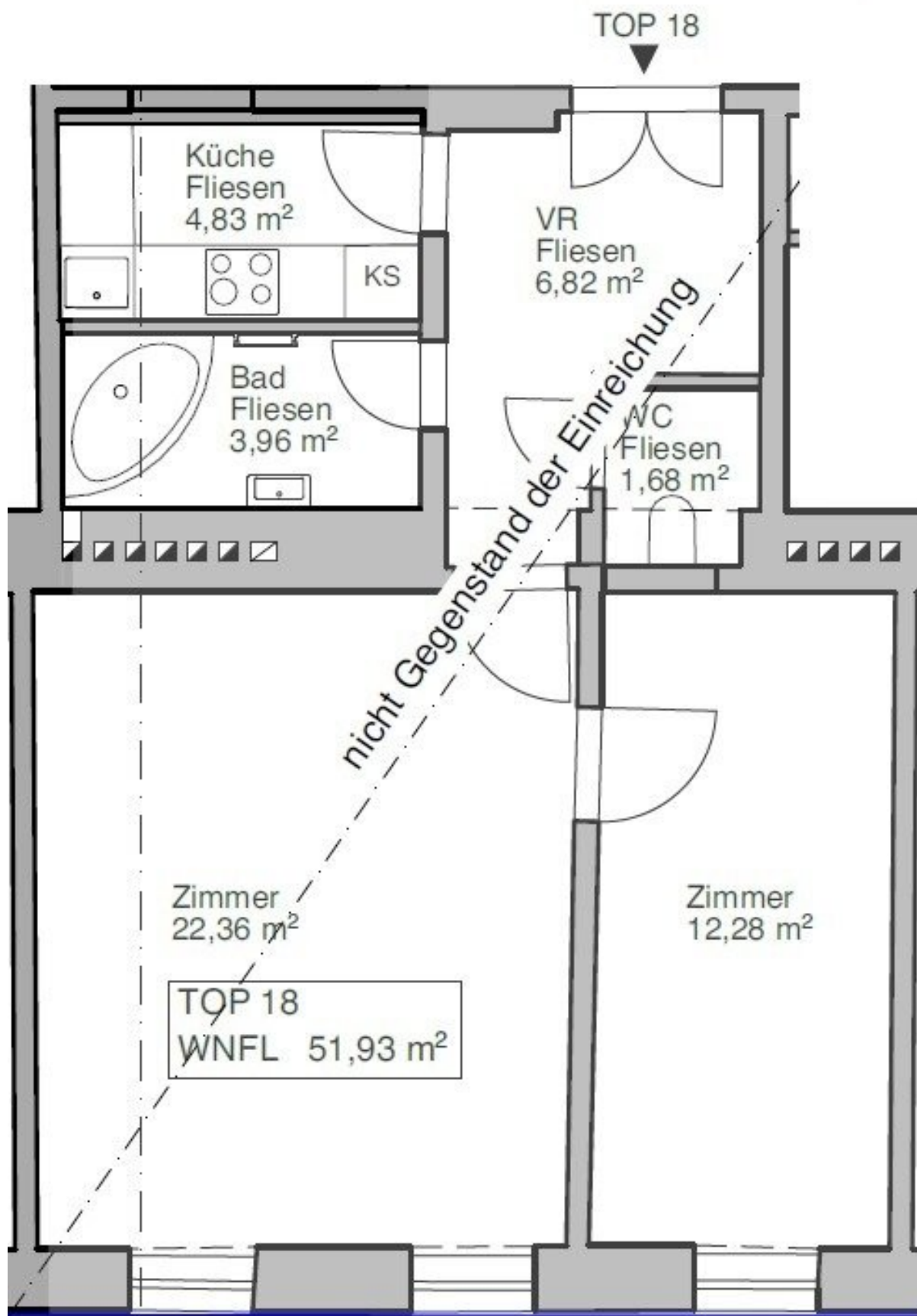














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme unter <tel:+436601255242>.

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Die Liegenschaft.

Es handelt sich um ein im Jahr 2017 im Zuge eines Dachgeschoss-Ausbaus saniertes Altbauhaus in der Fendigasse in 1050 Wien.

Zum Verkauf gelangen acht 1- und 2-Zimmer Wohnungen in gepflegtem, gebrauchtem Zustand. Lediglich Top 11 ist komplett sanierungsbedürftig.

3
8 - verkauft
10
11
12 - verkauft
14

15

18

Die Rücklagen, welche ab 01.01.2025 eingehoben werden, betragen für Wohnung & Lift insgesamt € 1,06 /m2.

Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer, Notar und Barauslagen.

### **Die Lage.**

In der Fendigasse gelegen, bieten die Wohnungen sowohl eine perfekte Infrastruktur, als auch eine direkte Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel. Fußläufig erreichen Sie Haltestellen der Buslinie 12A, 14A, 59A (ca. 5 Gehminuten), sowie den Matzleinsdorfer Platz mit Stationen der Straßenbahnlinien 1, 6, 18, 62 und Wiener Lokalbahn (WLB). Die nächste U-Bahn-Station der Linie U4 Margaretengürtel / Pilgramgasse ist blitzschnell mit dem Autobus zu erreichen (ca. 1km).

Entlang der naheliegenden Margaretenstraße und der Reinprechtsdorfer Straße finden Sie neben allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheke, diverse Lokale, Restaurants und Boutiquen. Der nächstgelegene Supermarkt (z.B. Penny, Spar) liegt ca. 300 bis 350m entfernt.

Weiters befinden sich in unmittelbarer Umgebung renommierte Bildungseinrichtungen wie z.B. die HTL Spengergasse oder das Joseph-Haydn-Realgymnasium.

Die Gegend bietet eine hohe Lebensqualität und ist sowohl für Berufspendler als auch für Familien sehr attraktiv.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap