

**sanierte Altbauwohnung im Hochparterre plus  
großzügigem Abstellraum - Einzelwohnraum mit Potenzial**



**Objektnummer: 25413**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 141,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,38
<b>Kaufpreis:</b>	145.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 676 64 33 124

H +43 676 64 33 124

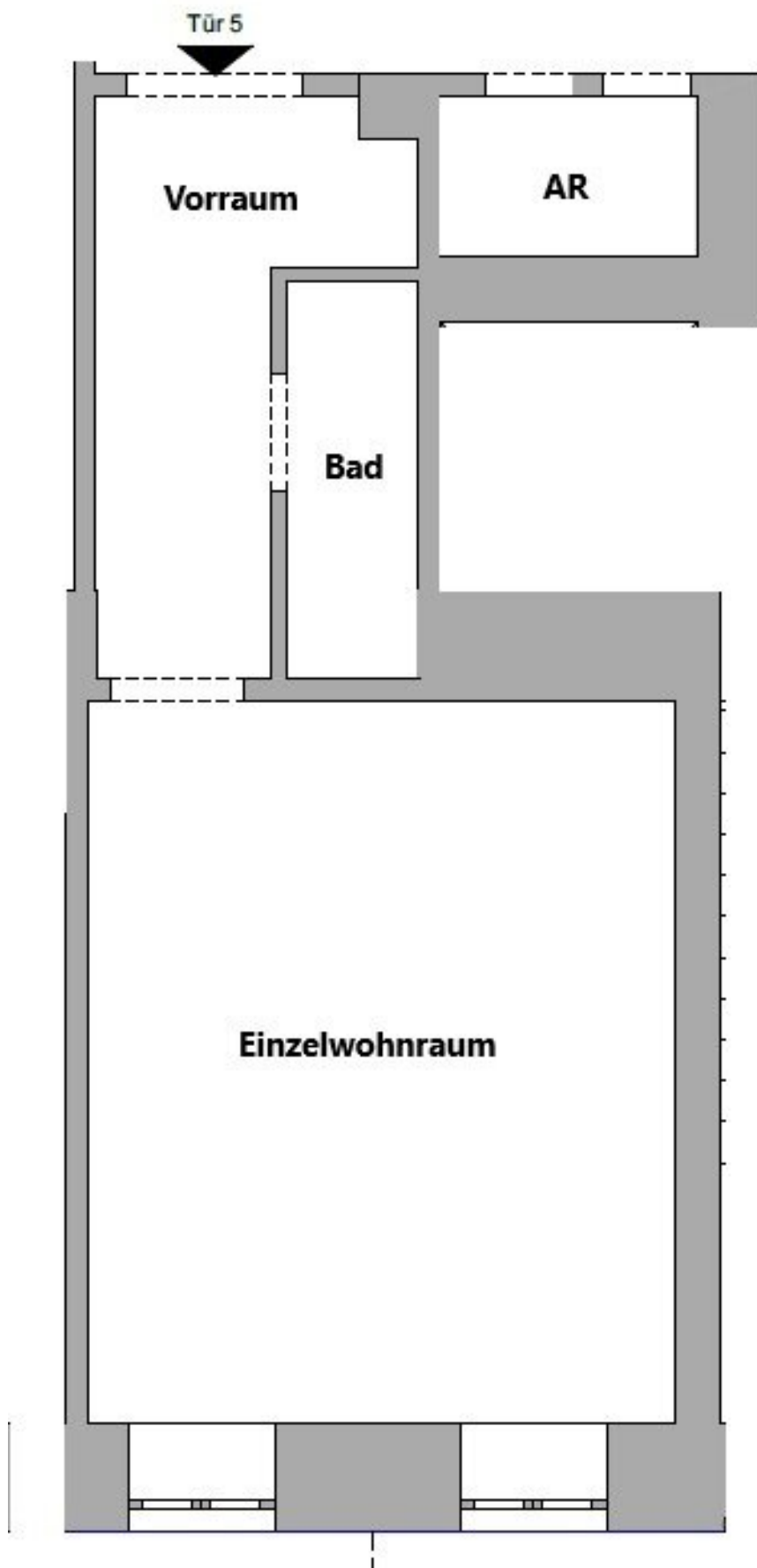














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#) oder um telefonische Kontaktaufnahme!

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Wohnung

Diese sanierte Wohnung im Hochparterre mit einer Wohnfläche von **ca. 30 m<sup>2</sup>** bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der **Einzelwohnraum** lässt Raum für kreative Ideen. Die **Küchenanschlüsse** befinden sich direkt im Wohnraum, sodass eine offene, moderne Küchenzeile integriert werden kann. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

### Details im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 30 m<sup>2</sup> - Altbau
- **Lage:** Hochparterre, straßenseitig
- **Raumaufteilung:** 1 Einzelwohnraum (mit Küchenanschlüssen)
- **Badezimmer:** Dusche und WC
- **Zustand:** saniert, weiß ausgemalt, Infrarotheizung (elektrisch)

Gut zu Wissen:

- Die Rücklage betrug mit Dezember 2023 rd. 25.700€
- Sie erwerben zusätzlich zur Wohnung folgendes Zubehör: Gang WC, Abstellraum (Gang) - gesamt ca. 2.16 m<sup>2</sup>

Im Haus steht eine weitere Wohneinheit zum Verkauf:

- T7: ca. 38m<sup>2</sup> Wohnfläche, hofseitig, 2 Zimmer mit ca. 4m<sup>2</sup> großem Balkon; Kaufpreis: unsaniert 129.000,00€, saniert 199.000,00€

### Infrastruktur/Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Davidgasse Nähe der Van-der-Nüll-Gasse Ecke. Die unmittelbare Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur: Nahversorger (Eurospar, Hofer,

Penny etc.), Apotheke, Drogeriegeschäft (DM), Bank u.v.m. befinden sich in Gehdistanz. Die öffentliche Anbindung ist mit der Straßenbahnlinie (0, 11) sowie Buslinie (7A) optimal und bringt Sie innerhalb von 7 min zur nächsten U-Bahn Station (U1 Reumannplatz - 800m Gehdistanz). Für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung bietet sich das nahegelegene Erholungsgebiet Wienerberg an.

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

*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.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap