# Günstig einsteigen, individuell gestalten – Wohnung mit Potenzial!



**Objektnummer: 20228** 

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** 

Alter: Wohnfläche:

Zimmer:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Buchengasse 170

Wohnung Österreich 1100 Wien

1900

Sanierungsbeduerftig

Altbau 57,15 m<sup>2</sup>

2

104,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1,47

170.000,00 €

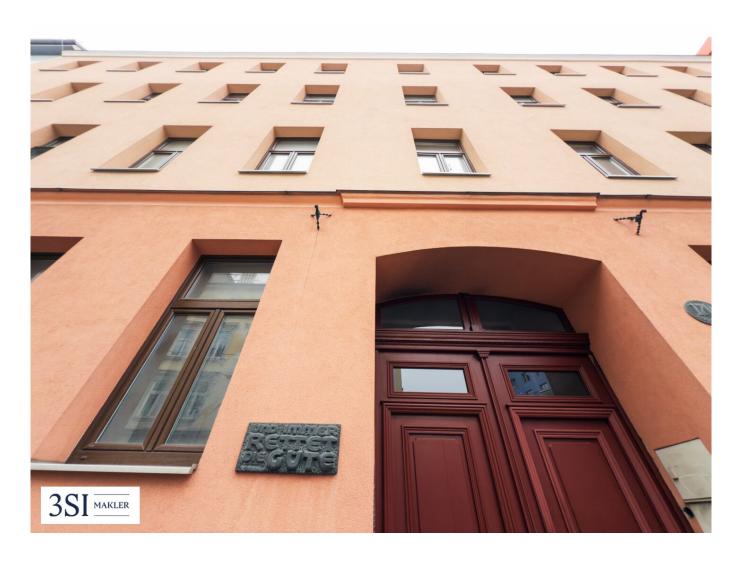
# **Ihr Ansprechpartner**



### **Lucas Carlsen**

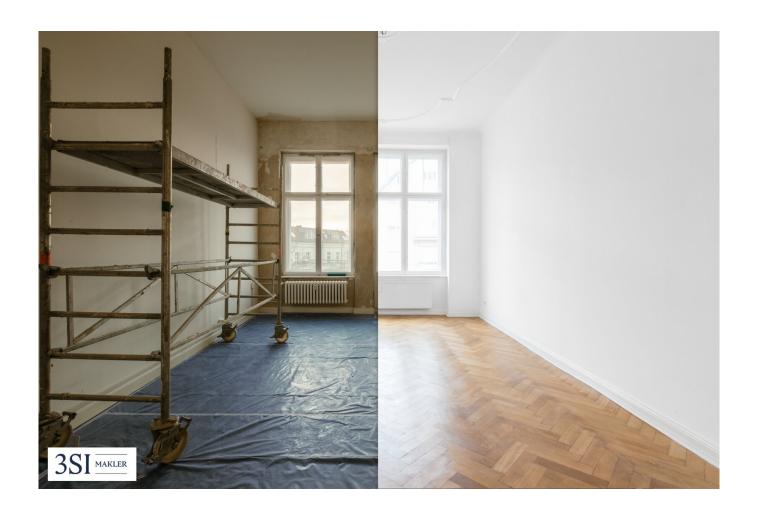
3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80 H +43 699 10 34 29 38 F +43 1 607 55 80



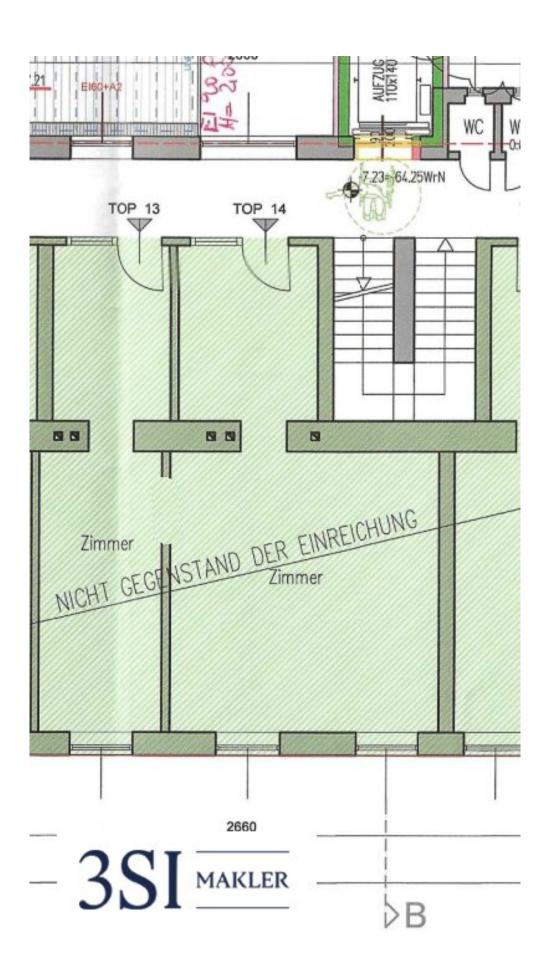












# **Objektbeschreibung**

Charmantes Wohnhaus mit vielseitigem Potenzial – Wohnungen zum Selbstgestalten und bezugsfertige Einheiten verfügbar:

Willkommen in diesem vielseitigen Wohnhaus, das Ihnen sowohl kreative Freiheit als auch sofortigen Wohnkomfort bietet. Die Liegenschaft umfasst mehrere Wohneinheiten, von denen der Großteil als perfekte Grundlage für individuelle Gestaltungsideen dient. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil einzubringen und Wohnräume ganz nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Die Buchengasse 170 befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten, einem aufstrebenden und dynamischen Stadtteil Wiens.

Gepflegter Altbau mit insgesamt 11 zum Verkauf stehenden Einheiten in allen Regelgeschossen. Mögliche Wohnungsgrößen erstrecken sich von knapp ca. 34 m² bis hin zu ca. 213 m².

Für all jene, die auf der Suche nach einem sofortigen Einzug sind, stehen zwei frisch aufgefrischte und bezugsfertige Wohnungen bereit. Diese Einheiten sind bereits mit möblierten Küchen inklusive sämtlicher Geräte ausgestattet und bieten somit sofortigen Wohnkomfort ohne zusätzlichen Aufwand.

Weiters steht auch der bewilligte Rohdachboden zum Verkauf.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Buslinie 7A und 14A, Straßenbahnlinien 6,1,18,62 sowie die U-Bahn-Stationen der Linie U1 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung ins Stadtzentrum und andere Bezirke. Der Matzleinsdorfer Platz bietet auch eine Anbindung ans Schnellbahn Netz.

Die angegebenen Pläne sind schematisch!!

Bei der gegenständlichen Einheit handelt es um eine unsanierte 2-Zimmer Wohnung mit knapp ca. 57,15 m² im 2.Obergeschoss.

Aktuell teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- Zimmer

- Wohnzimmer
- Badezimmer

Der Wohnungsplan ist schematisch!

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Alexander Engel - 1010 Wien, Fichtegasse 2a. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <100m Apotheke <225m Klinik <425m Krankenhaus <675m

## Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <75m Universität <1.250m Höhere Schule <1.350m

#### Nahversorgung

Supermarkt <75m Bäckerei <275m Einkaufszentrum <1.450m

#### Sonstige

Geldautomat <425m Bank <425m Post <450m Polizei <850m

## Verkehr

Bus <75m U-Bahn <425m Straßenbahn <75m Bahnhof <400m Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap