

**Sanierungsbedürftige Altbauwohnung im
Erdgeschoß-FIXPREIS! € 85.000!**



Bild (3)

Objektnummer: 3610_7641

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	ca. 1891
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,46 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 209,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	85.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

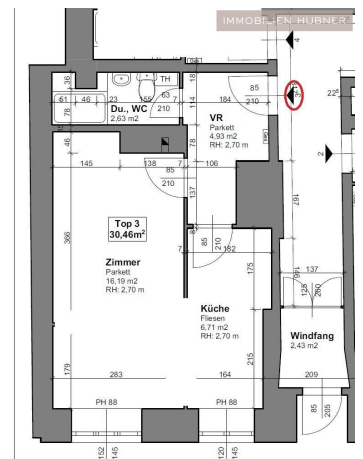


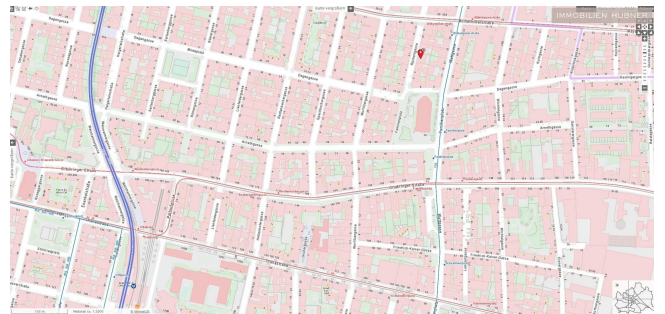
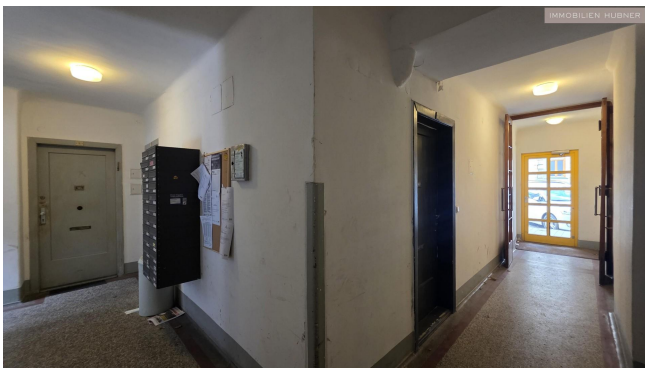
Anette Mazanec

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

H +43 664 44 888 79









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige 1-Zimmer Altbauwohnung in toller Lage, in der Rückertgasse, Nähe Degengasse und Wilhelminenstraße.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoß in verkehrsberuhigter Lage.

Die U6-Station Josefstädter Straße und die U3-Station Ottakring können zu Fuß erreicht werden.

AKTUELLE RAUMAUFTeilUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- WC mit Dusche
- separate Küche
- Wohn-Schlafzimmer

BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK

- tolle Lage
- U3 und U6 fußläufig erreichbar
- Erdgeschoß
- Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- gute Wertanlage

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U3 Ottakring (800m)
- U6 Josefstädter Straße (1800m)
- Autobus 10A
- Straßenbahnlinien: 2, 9, 44
- Schnellbahn

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten € 101,61 zzgl. 10% = € 111,78
- Reparaturrücklage Wohnung € 40,60
- Darlehen € 37,80
- Aktuelle monatliche Betriebskosten (2025) gesamt: € 190,18 /Monat

Im Zuge der Sanierung des Flachdachs inklusive Wärmedämmung im letzten Jahr wurde ein Darlehen aufgenommen. Laufzeit 240 Monatsraten - Laufend seit 01.05.2024.

Info: Der Vertragserrichter die Kanzlei PFLAUM WIENER RINDLER OPETNIK, vertreten durch Mag. Christoph Henseler, wird mit der Vertragserrichtung, Treuhandabwicklung und grundbücherlichen Durchführung des Wohnungskaufs beauftragt.

Das Honorar beträgt:
bis 150.000 €: 2 % (mind. 1.200 €)
150.000–300.000 €: 1,5 %
über 300.000 €: 1 %,
jeweils zuzüglich Barauslagen und USt.

Es wird noch eine weitere unsanierte Wohnung im Haus angeboten:
€ 99.000 (1 Zimmer)

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT

Anette Mazanec

Mobil: 0664 44 888 79

Email: anette.mazanec@hubner-immobilien.com

___Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 209.6 kWh/(m²a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 3.76

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt F

energieeffizienz: