

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



Bild (3)

**Objektnummer: 3610\_7641**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1891
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,76
<b>Kaufpreis:</b>	85.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

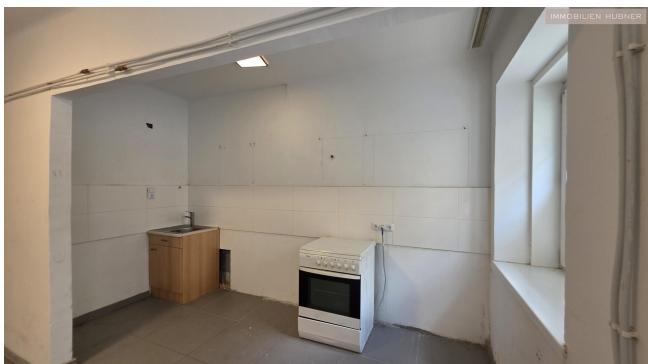


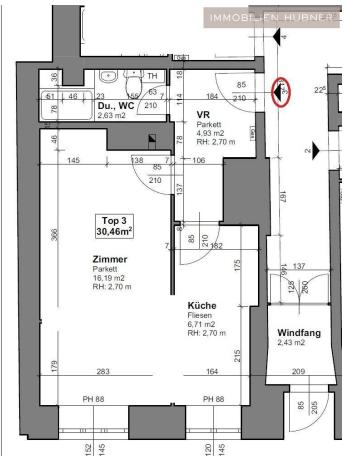
**Anette Mazanec**

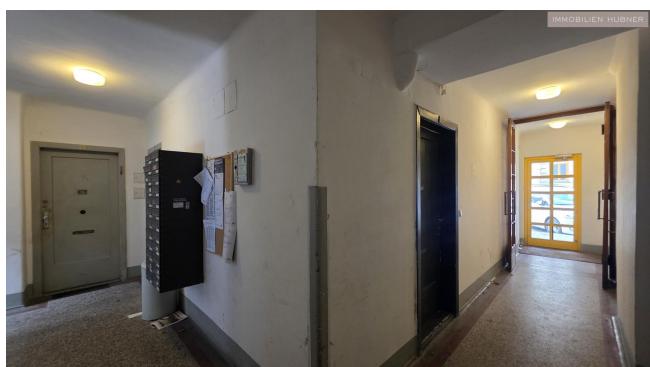
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 44 888 79

IMMOBILIEN HUBNER







IMMOBILIEN HUBNER



# 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

- Vorräum
- 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](mailto:anette.mazanec@hubner-immobilien.com)

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmebedarf: 209.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse F  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergie 3.76  
effizienz:  
Klasse Faktor Gesamt F  
energieeffizienz: