

**Sanierungsbedürftig + Altbau + 2 Zimmer + separate  
Küche + 1.OG ohne Lift**



Bild (5)

**Objektnummer: 3610\_7642**

**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>	37,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	125.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

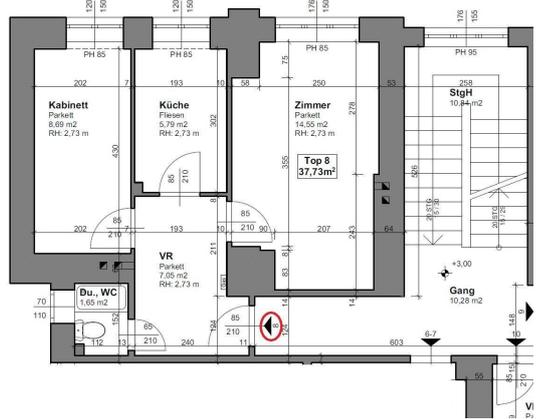


**Robert Fried**

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## 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
- Wohnzimmer
- Zimmer

### BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK

- tolle Lage
- U3 und U6 fußläufig erreichbar
- 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 € 116,96 zzgl. 10% = € 128,66
- Reparaturrücklage Wohnung € 53,65
- Darlehen € 49,95
- Aktuelle monatliche Betriebskosten (2025) gesamt: € 232,26 /Monat

Strom und Gas werden extra je nach Verbrauch und Dienstleister verrechnet.

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

\_\_\_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: