

**4 sanierungsbedürftige Wohneinheiten + KFZ-Stellplätze  
in U-Bahn-Nähe (U4/U6)!**



**Objektnummer: 25676**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,20 €
<b>USt.:</b>	20,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

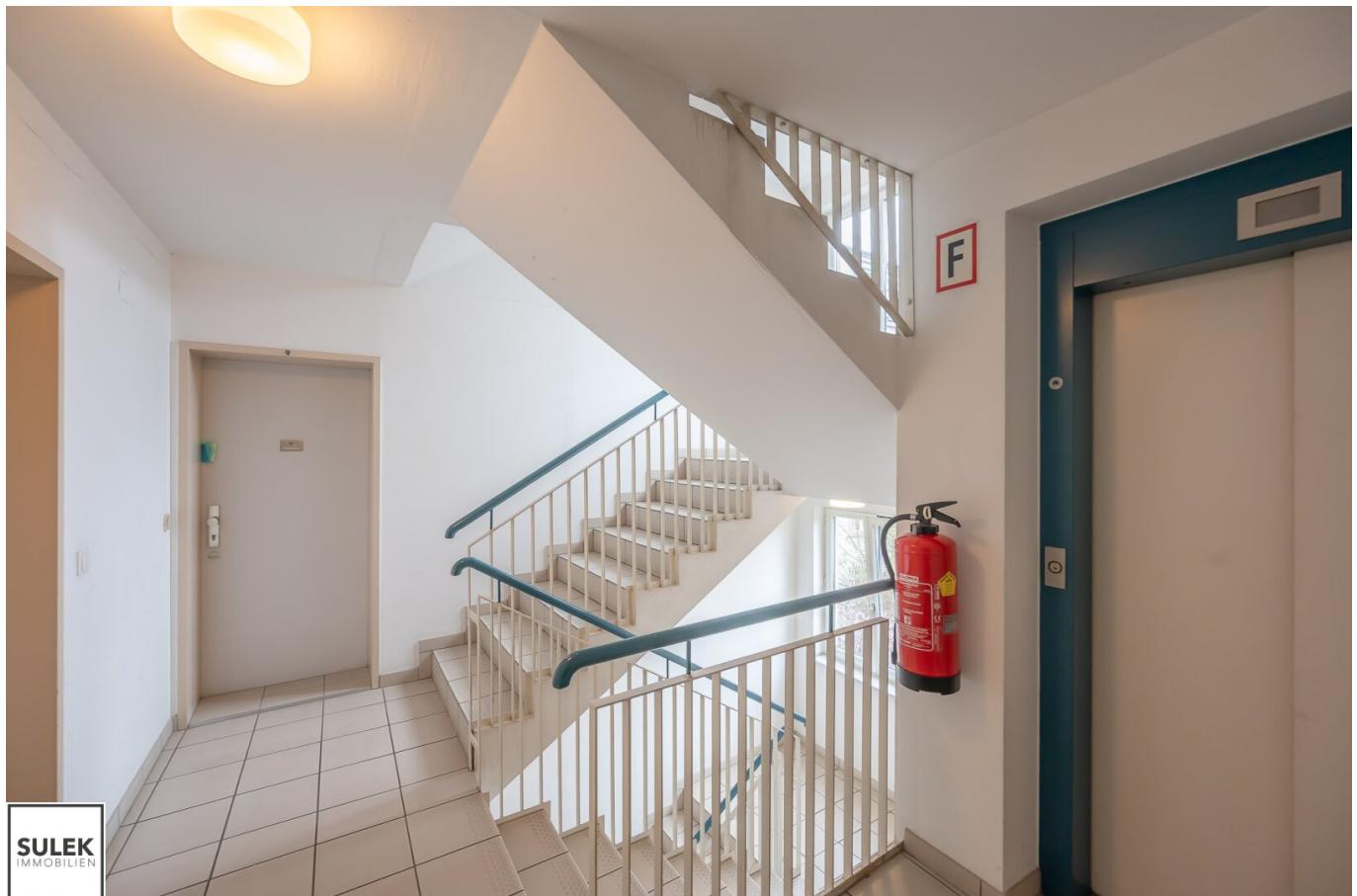
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien







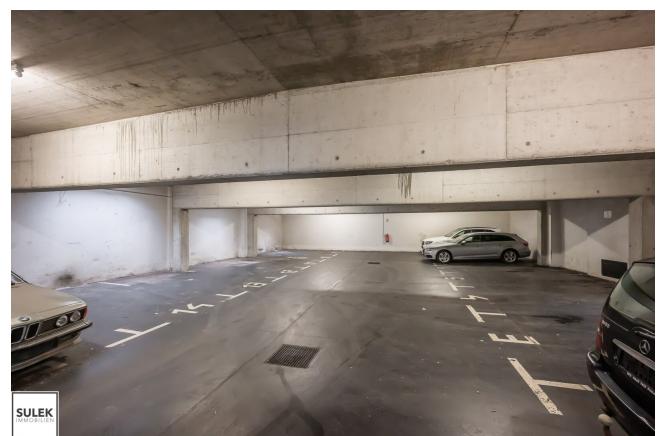




**SULEK**  
IMMOBILIEN



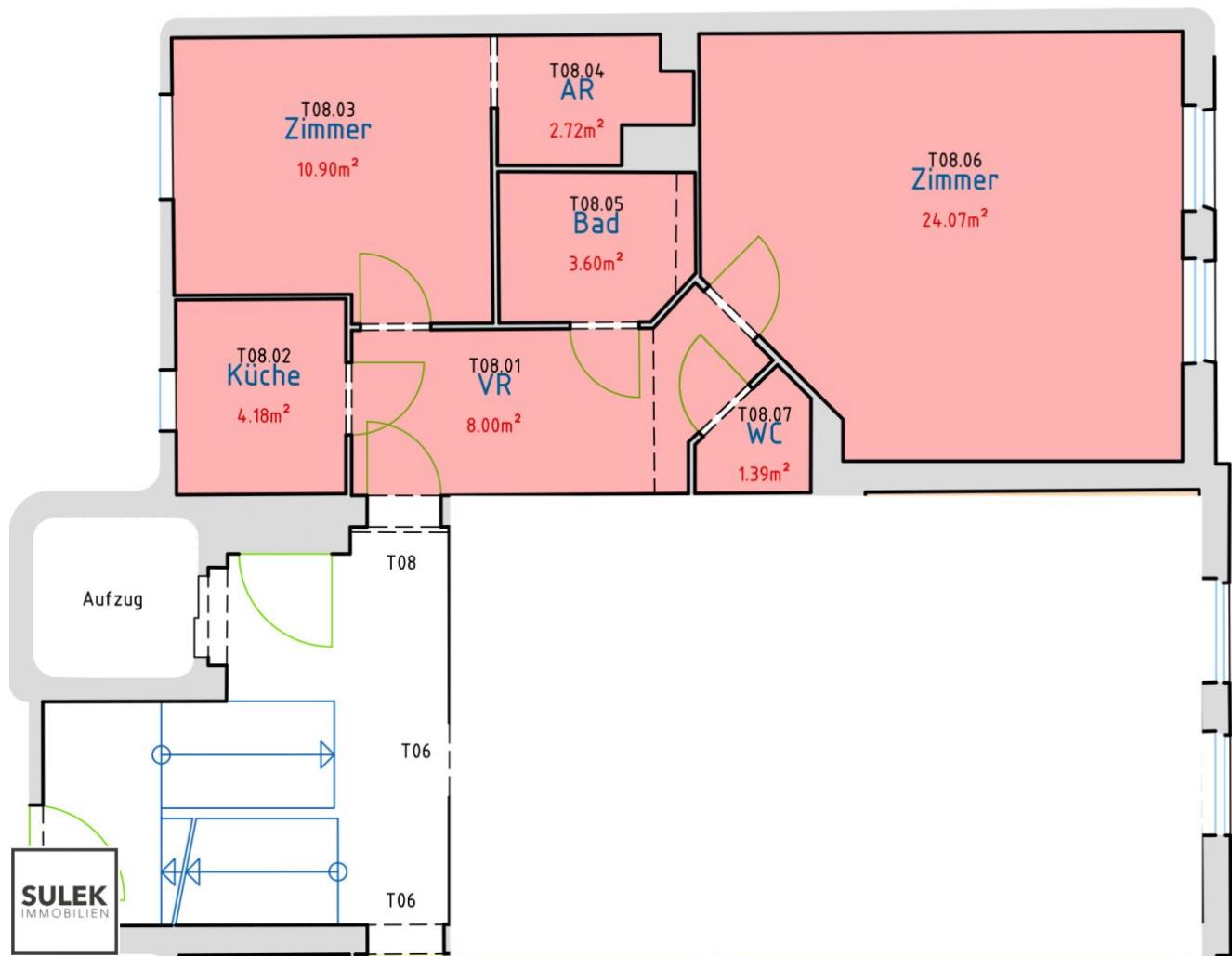
**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Werte InteressentInnen!

**Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.**

## Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Liegenschaft.

Es handelt sich hierbei um einen freifinanzierten Neubau aus den 90er-Jahren, weswegen die Objekte auch ideal als Anlagentmöglichkeit zur Vermietung geeignet sind. Insgesamt besteht das Gebäude aus sechs Etagen zzgl. Kellergeschoss und der Zugang ist barrierefrei. Der Hausgemeinschaft stehen hier ein Gemeinschaftsgarten und Kellerabteile zur Verfügung. Im Erdgeschoss gibt es weiters einen Kinderwagenabstellraum, sowie KFZ-Abstellplätze die separat für € 20.000,00 je Stellplatz angekauft werden können. Ein Personenaufzug ist selbstverständlich ebenfalls vorhanden. Aktuell werden Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten zur Begründung von Wohnungseigentum erstellt. Nach Begründung wird zusätzlich zu den angeführten Betriebskosten eine Reparaturrücklage eingehoben, welche sich nach den Miteigentumsanteilen, sowie dem zu erwartenden Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand richtet.

## Wohnungen.

Alle hier angebotenen Wohnungen befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Hier finden Sie eine Übersicht der zum Verkauf stehenden Wohneinheiten:

Top Nummer	Zimmeranzahl	Wohnfläche (m2)	Kaufpreis (€)
5 (1.OG) - verkauft	1	41,87	180.000
6 (2.OG)	2	53,49	235.000
7 (2.OG) - verkauft	-	-	-
8 (2.OG)	2	55,45	240.000
9 (3.OG) - verkauft	-	53,49	-
10 (3.OG) - verkauft	-	-	-
14 (4.OG)	2	55,45	250.000
15 (DG)	4	104,32	470.000

## **Lage / Infrastruktur.**

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr gut angebundenen und dennoch ruhigen Wohngegend im südwestlichen Teil des 12. Wiener Gemeindebezirks, Meidling. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** (Billa – 300 m, Penny Markt – 400m, Hofer – 450m, Eurospar - 450 m), die für den täglichen Bedarf bestens ausgestattet sind. Für den kulinarischen Genuss sorgen eine Vielzahl an **Restaurants, Cafés** und **Bäckereien** (z.B. auf der Schönbrunner Straße zu finden) die das vielfältige Angebot der Umgebung abrunden.

Die Lage überzeugt auch durch ihre Nähe zu Erholungsflächen (Haydnpark). Der **Schönbrunner Schlosspark** ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Sportaktivitäten und Freizeitgestaltungen ein.

## **Verkehrsanbindung:**

Nachstehend finden Sie eine Übersicht der nahegelegenen Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

- Buslinie **59A** - Bahnhof Wien Meidling / Karlsplatz - 190 m (3 Gehminuten)
- Straßenbahnenlinien **6, 18** - 550m (7 Gehminuten)
- Buslinie **12A** - Schmelz / Eichenstraße - 300 m (4 Gehminuten)
- U-Bahn-Linie **U4, U6** - Längenfeldgasse - 600 m (8 Gehminuten)

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf 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.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

## **vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap