

**Sonniges Weissgerberviertel, sanierungsbedürftig mit gutem Raumkonzept, nur € 259.000,-**



Hausansicht

**Objektnummer: 3610\_7699**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1890
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,23
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<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







## Objektbeschreibung

Wohnen mit Potenzial: Eine unsanierte Wohnung für Ihre eigenen Ideen und Träume! Dieses schöne Haus, bietet hohe Räume und die Gegend viel Atmosphäre. Das Weissgerberviertel liegt perfekt für alle, die den Prater lieben, Urbanes wollen und Kunst begegnen.

Diese Wohnung im 3. Liftstock, bietet nicht nur Raum zum Leben, sondern auch die perfekte Gelegenheit Ihr persönliches Wohnparadies zu gestalten.

Mit ca. 57,95 m<sup>2</sup> (es besteht leichte Differenzen zwischen dem Nutzwertgutachten und dem Plan), bietet sie ausreichend Platz für kreative Köpfe, die die Herausforderung einer Sanierung lieben.

Die Wohnung bietet zwei geräumige Zimmer, einen großen Vorraum, eine separate Küche, ein separates WC. Ein wahres Altbaujuwel für alle Renovierungs- und Sanierungsliebhaber, die die Chance suchen, das Zuhause ihrer Träume zu gestalten.

### Besondere Highlights

- sonnig
- Potential
- hoch oben
- gute Raumaufteilung
- hohe Räume
- Vorraum für Ihre persönlichen Akzente
- Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr Lage
- Lift im Haus ( Info: eine Liftbeteiligung ist möglich: Kosten monatlich brutto € 57,- sowie eine Aufnahme in die Liftgemeinschaft € 350,- zzgl Ust)

### Raumaufteilung im Detail:

- großer Eingangsbereich
- 2 weitere Zimmer- Durchgangszimmer
- separate Küche mit Fenster
- separates WC

### Ausstattungsmerkmale

- sanierungsbedürftig – ein Traum für Renovierungsbegeisterte
- alter Heizofen – eine Gelegenheit, das Heizsystem zu erneuern

## Kosten im Überblick:

- Betriebskosten netto: € 99,66
  - Reparaturfond: € 61,43
- Vorschreibungsposition monatlich: € 171,06 inkl. USt.

Kaufpreis: € 259.000,00  
Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Umsatzsteuer

## Nebenkosten

Alle Kosten, Steuern und Gebühren für den Erwerb des Eigentums trägt der Käufer. Diese beinhalten insbesondere:

- Grunderwerbsteuer (nach aktuellem Satz vom Kaufpreis)
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Kosten für die Vergebührung und Eintragung eines Hypothekendarlehens
- Vertragserrichtungskosten und Grundbuchdurchführung

Hinweis: Eine Rechtsanwältin wird mit der Abwicklung des Kaufvertrages beauftragt. Das Honorar beträgt 1,5 % zzgl. Barauslagen und Umsatzsteuer.

## Grätzl und Umgebung

Die Gegend bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, da sich die U3-Station in der Nähe der Wohnung befindet, Sie erreichen damit:

- Stadtzentrum in 10 Minuten
- die WU – Wirtschaftsuniversität Wien in 10 Minuten
- die Strassenbahnlinie 0 und 1
- das Zentrum Wien Mitte U3 und U4

#WohnenMitPotential #Sanierungsobjekt #Renovierungstraum #Wien #VerkehrsgünstigeLage  
#AltbauCharme #Weissgerberviertel#IdeenVerwirklichen

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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 108.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Kategorie:

Faktor Gesa 3.23  
ntenergieeffi  
zienz: