

**LAGE, LAGE, LAGE... 51 m² Wohnung in NEUWALDEGG -
sanierungsbedürftig**



Gebäude-Außenansicht

Objektnummer: 2434_2146

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	ca. 1977
Wohnfläche:	51,50 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,23
Kaufpreis:	139.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

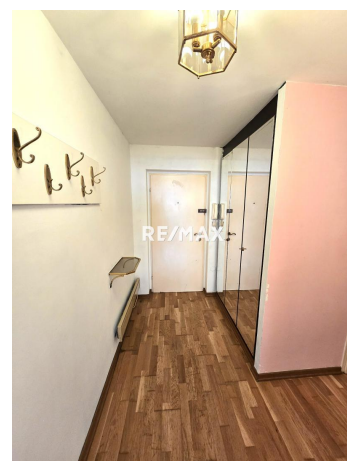
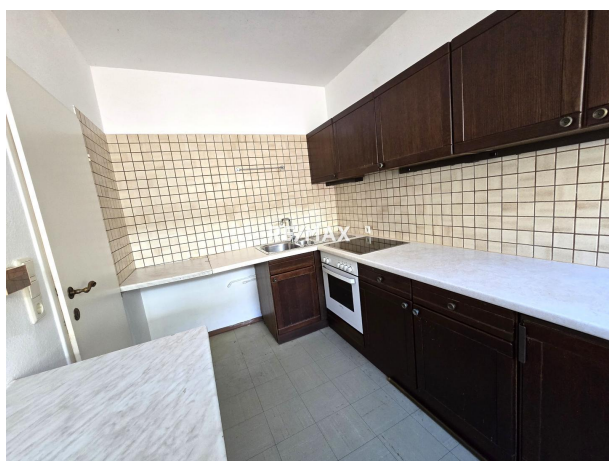
Ihr Ansprechpartner

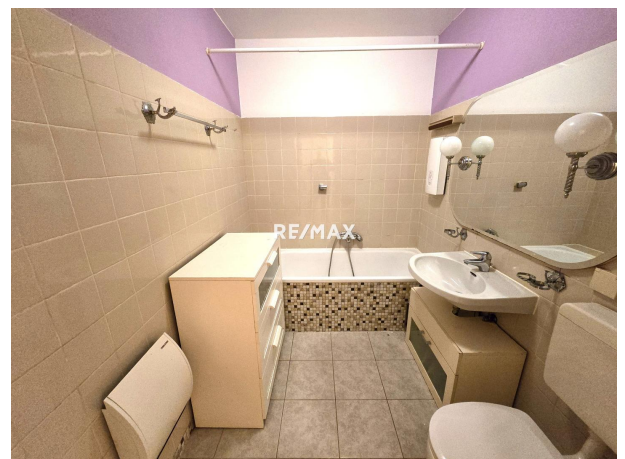


Josef LEITNER

RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

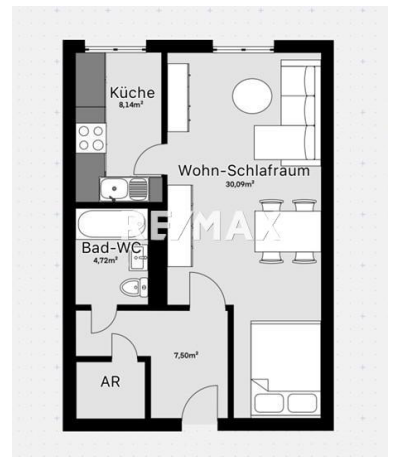
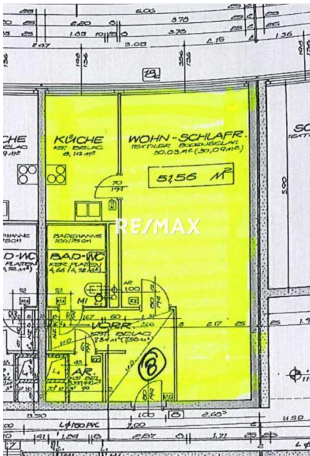
H +43 664 917 02 03











Objektbeschreibung

Erste Besichtigungen am Samstag, den 22.11.2025, von 09:30 - 15:00 Uhr - AUSGEBUCHT!!!
Weitere Besichtigungsmöglichkeiten werden kurzfristig mitgeteilt!

Anleger, Investoren, Singles, Pärchen – AUFGEPASST!!
Sanierungsobjekt mit Potenzial in Top-Grünruhelage – 1170 Wien, Neuwaldeggerstraße 4a

Inmitten der idyllischen Grünruhelage von Neuwaldegg wartet dieses sanierungsbedürftige Apartment (ca. 51,5 m²) im 1. Stock auf seine Verwandlung!
Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung – Wohn-/Schlafraum, separate Küche, Bad mit WC und Zusatzheizung, Vorraum sowie Abstellraum – und bietet alles, was man für eine stilvolle Neugestaltung braucht.

Highlights und Ausstattung:

- Sanierungsbedürftig – perfekte Gelegenheit für kreative Investoren oder Eigennutzer
- 3-Scheiben-Isolierglasfenster (Holz-Kunststoff)
- Elektroheizung
- Warmwasseraufbereitung mit Durchlauferhitzer
- Beheizte Hauszufahrt
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Kellerabteil (ca. 4 m²)
- Ruhige, grüne Lage am Rande des Wienerwalds

Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, sowie eine Waschküche sind vorhanden!

Mit etwas Liebe und Gespür für Design lässt sich hier ein echtes Schmuckstück schaffen – ideal als Anlegerwohnung, City-Refugium oder Erstinvestment in bester Wohnlage von Hernals.

Beste Vermietbarkeit!

WICHTIGE HINWEISE:

- > Lt. Mitteilung der Hausverwaltung ist in den nächsten Jahren mit einem erhöhten Sanierungsbedarf der gesamten Wohnhausanlage - mit zusätzlicher Verwendung von öffentlichen Förderungen zu rechnen.
- > Der Reparaturrücklagenfond ist mit ca. € 900.000 gut ausgestattet.
- > Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen STARTPREIS, der sich je nach Nachfrage nach oben verändern kann.
- > Über die Möglichkeit einer Vermarktung im Rahmen des "Digitalen Angebotsverfahrens - DAVE" wird erst entschieden.

Rechtliche Hinweise!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen.

Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein.

Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

FINANZIERUNG:

Falls Finanzierungsbedarf besteht, können wir Ihnen gerne mit unseren bewährten Finanzierungsberatern behilflich sein. Näheres erfahren Sie über Anfrage, oder bei der Besichtigung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 145.4 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 3.23

g

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: E

Primärenergieeffizienz:

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.