# 1 Zimmer oder aus 1 mach 2 Zimmer mit fertigem Einreichplan, dann als Wohnung.

**Objektnummer: 1609_42033**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | ca. 1905 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Wohnfläche:** | 20,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Keller:** | 2,70 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 101,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,16 |
| **Kaufpreis:** | 92.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Carsten Mähler**

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 00
H +43 664 211 48 10

RE/MAX

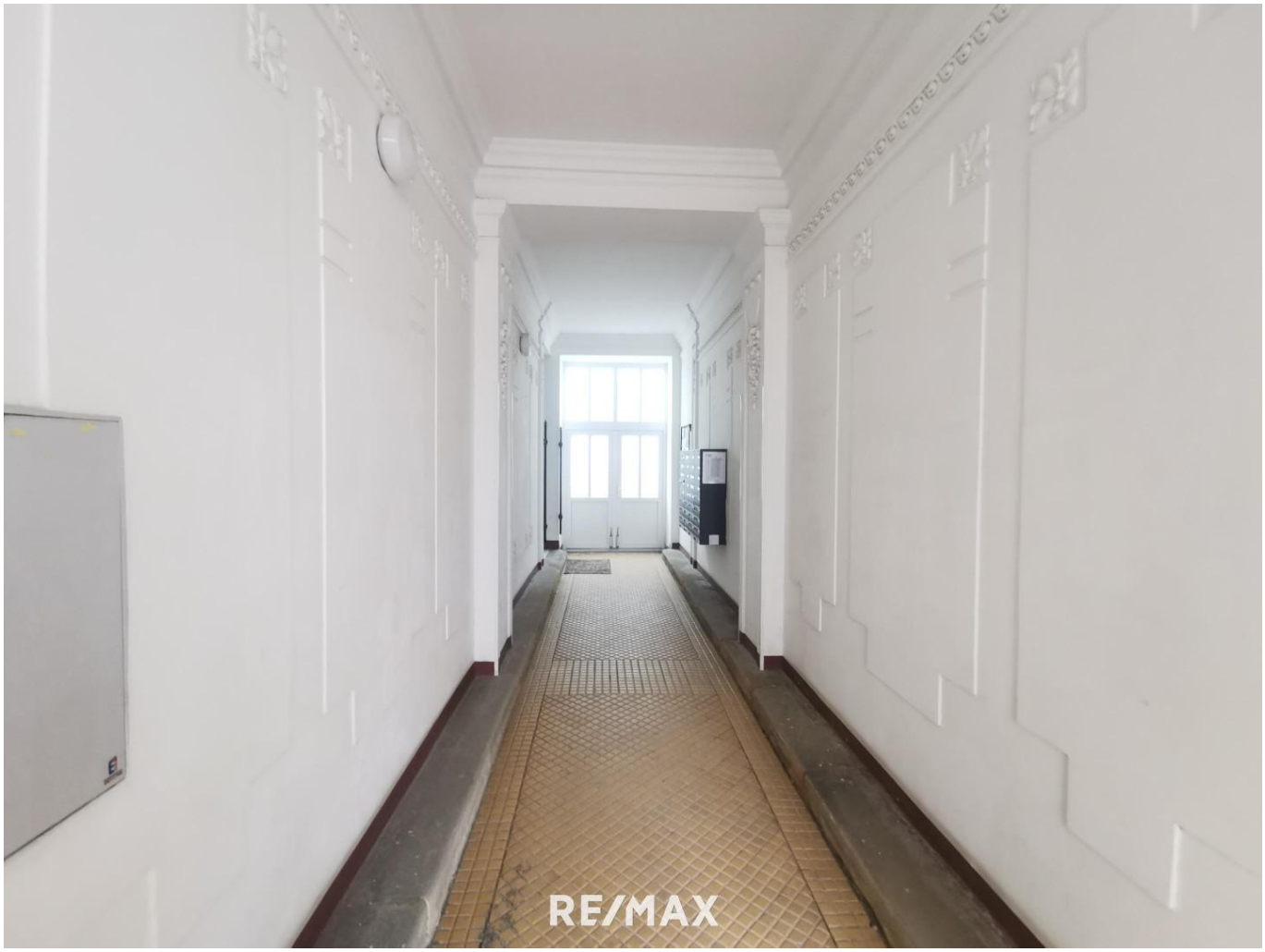
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

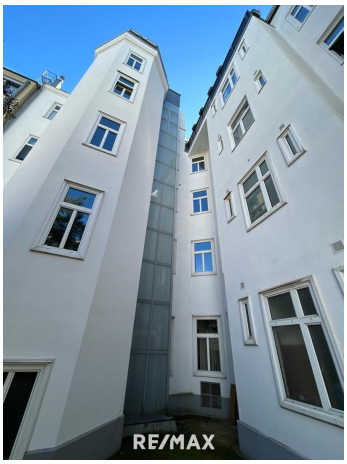

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Eine kleine, gemütliche 1 Zimmer Lösung mit Küche und Dusche im Eingangsbereich sowie ein Wohn-/ Schlafbereich.

In einem wunderschönen Jahrhundertwendehaus gibt es die Gelegenheit sich damit seinen eigenen Traum zu erfüllen.

Es gibt auch schon einen Einreichplan für die Zusammenlegung von hier im Haus nebeneinanderliegenden 2 kleinen Zimmer, diese zu einer noch angenehmeren, dann ca. 48 m² großen 2 Zimmer Wohnung zu machen. Es gibt verschiedene Varianten, wie dies machbar ist oder wie Sie sich diese umgestalten, aber das sei Ihnen überlassen.

Am beigefügten Grundriss können Sie sehen, dass die Top 2 (ca. 24,95 m², lt. Plan) noch etwas größer ist, als die abgebildete Top Nr. 3 (18,91 m², lt. Plan).
Integriert würden dann die beiden Gang-WC, die es jetzt noch gibt.

Komplett sanierungsbedürftig sind beide Einheiten.

Gesamt gibt es auch noch ein größeres Paket von Wohnungen in verschiedenen Lagen von Wien.

Nutzen Sie die Gelegenheit und schauen Sie es sich an.

Öffentlich ist die BIM-Linie 9, 2 und 43 nur wenige Meter entfernt und die U6 mit dem AKH auch in der Nähe. Zudem mit dem Hernalser bahnhof und der S45 schnell und bequem durch die halbe Stadt. Nahversorgung genau wie Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés, etc. alles in der Umgebung zu finden.
Zur Erholung bietet der Lidlpark, in direkter Nachbarschaft, eine feine Gelegenheit. Und sollten Sie gerne ein bisschen Sport treiben, haben Sie am Diepoldplatz in ca. 150 m Entfernung die Möglichkeit.

Ihr Ansprechpartner vor Ort, für Fragen und Besichtigungen ist: Ing. Carsten Mähler, +43 664 211 48 10 oder c.maehler@remax-first.at

Nebenkosten bei Kauf:
3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten (Begleitung bis zur KV-Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und

Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Doppelmaklertätigkeit:
Wir (die REM Immobilienmakler GmbH & Co. KG) informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben
(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

wirtschaftliches Naheverhältnis:
Zudem weisen wir darauf hin, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerschaft sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.!

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, prüfen sie bitte vorab die Möglichkeiten mit nachstehenden Kriterien:
> min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis oder überdurchschnittliches Einkommen
> die Höhe der Tilgungsrate darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen
> max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung
> lassen Sie dies bitte vorab von der Bank ihres Vertrauens prüfen, danke vielmals

---