

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sabine Kolb**

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 09. 11. 2024

## \* ALTBAUWOHNUNG SANIERUNGSBEDÜRFTIG \*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46014
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 16.,Ottakring
<b>Ort:</b>	Wien 16.,Ottakring
<b>Lage:</b>	Nähe Johann Nepomuk Berger Platz
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 249.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	2. Stock derzeit noch

ALTBAU - WOHNUNG - sanierungsbedürftig  
perfekt WG-tauglich

2,5 Zimmerwohnung im 2. Stock derzeit noch ohne Lift.  
Dachgeschossausbau zeitnah geplant.

Die Wohnung ist nach Osten mit Blick in die Klopplstraße  
ausgerichtet

Aufteilung: rd. 74 m<sup>2</sup>

Küche, 2 Zimmer getrennt begehbar, ein Kabinett,  
Vorzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Toilette extra,  
Flur

Ausstattung: sanierungsbedürftig  
original Holzkastenfenster, Gasetagenheizung mit  
Radiatoren

Haus: Baujahr ca. 1900  
Erdgeschoss, OG 1-2, Keller  
Energieausweis: HWB 124 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee 3,42

öffentliche Verkehrsmittel:

<b>Bäder:</b>	ohne Lift 1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Gasetagenheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	124 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,42

## AUSSTATTUNG:

**Einbauküche** ✓

Straßenbahnlinie 2, Bus 10A

Infrastruktur:  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehweite.

verfügbar ab sofort

Kaufpreis: 249.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:  
Betriebskosten rd. 258,- plus Rücklage rd. 75,- Euro  
plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

derzeit stehen noch 2 weitere sanierungsbedürftige  
Wohnungen im Haus zur Verfügung:  
Top 30 rd. 40 m<sup>2</sup> 1,5 Zimmer  
Top 14-16 rd. 58 m<sup>2</sup> 1,5 Zimmer

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare  
mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter 0043 676 480  
81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten? Ich  
mache das sehr gerne professionell und mit  
Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits  
geklärt? Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen  
Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der  
Finanzierungssuche ab und findet den besten und  
günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.



