

sanierungsbedürftig

1160 Wien, Österreich

Nähe: Thaliastrasse



Eckdaten Objektnummer 2235

Wohnfläche: ca. 43 m²

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Altbau

Baujahr: ca. 1903

Stockwerk: 2. DG

Zustand: sanierungsbedürftig

Zimmer: 1,5

WC: 1

Kaufpreis: 159.000,00 €

Betriebskosten: 106,06 €

Reparaturrücklage: 41,05 €

Umsatzsteuer: 10,61 €

monatliche Gesamtbelastung: 157,72 €

Provision: 5.724,00 € inkl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 25.02.2028

Heizwärmebedarf: C 99,3 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,33

Ihr Ansprechpartner:



Danka Müllner

Mobil: +43 699 116 103 46

Telefon: +43 1 982 15 95

Fax: 01 419 03 15

E-Mail: d.muellner@3fach.at

Detailbeschreibung

Lageinformation

Ruhige Lage mit bester Verkehrsanbindung, sowohl öffentliche Verkehrsanbindung als auch mit dem KFZ, ermöglicht rasche Ausflüge in die Natur (Wienerwald, Wilhelminenberg, Steinhofgründe, Schmelz,...) und bietet eine praktische Nähe zur Stadt (in ca. 15 Minuten in den 1. Bezirk). Beste Infrastruktur und Nahversorgung ist gegeben.

- U6 Thaliastraße - U6 Burggasse/Stadthalle
- Buslinie 48 A Richtung Volkstheater / Baumgartner Höhe
- Nachtbus N46
- Straßenbahnlinie 9, 44 und 46
- Stadthalle/Lugner-City
- Westbahnhof
- Meisel-Markt

Beschreibung

Dieses charmante Objekt befindet sich im 2. Stock, in einem sanierten Stilaltbau (Jahrhundertwende-Haus mit reichhaltig gegliederter Fassade). Durch die Lage im hofseitigen 2. Stock und einem sehr weit entfernten vis a vis ist die Wohnung sehr hell und lichtdurchflutet.

Die Bestandseinheit ist hofseitig orientiert (westseitige Ausrichtung).

Immobilien gelten als wertbeständig, trotzen jeder Inflation und sind daher eine solide Grundlage für eine stabile Kapitalbildung.

Zögern Sie nicht zu lange, ob für sich selbst, für die Kinder oder einfach als Kapitalanlage. Solche Objekte sind rasch weg. Gerne zeigen wir Ihnen das fast fertig gestellte Objekt. Rufen Sie an, wir freuen uns auf ihre Anfrage.

Nachhause kommen und Wohlfühlen: Ein Wohnraum soll nicht nur den Ansprüchen des täglichen Lebens entsprechen, er soll auch ein Lebensraum sein, in dem man den Alltag ausblenden kann.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Separate Toilette
- Küche mit Dusche, Vorinstallation für eine Küche
- Waschbecken
- 2 getrennt begehbare Zimmer (von der Küche aus) - Blick auf der einen Seite (Westen) in den großen, ruhigen Innenhof, auf der anderen Seite (OSTEN) in einen kleineren Hof.
- Großer Abstellraum/Speis/Lagerraum

Ausstattung

sanierungsbedürftig

Allgemeine Teile der Liegenschaft

Es wurden in den letzten Jahren die Fenster (Holzfenster), Gasleitungen, Stromleitungen, Stiegenhaus, Fassade, das Dach die Straßenfassade, der Hof saniert bzw. erneuert. Ein Fahrradabstellplatz zählt ebenfalls zu den

allgemeinen Teilen der Liegenschaft wie ein Gemeinschafts-SAT-Anlage.

Lage/Infrastruktur

Durch die hervorragende öffentliche Anbindung gestalten sich die täglichen Wege äußerst kurz. Ob Sie nun die angrenzenden Geschäfte nutzen, in die naheliegende Lugner City oder auch direkt in die Innenstadt fahren.

Auch finden Sie in unmittelbarer Umgebung ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung

- Supermarkt <250m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1250m
- U-Bahn <1000m
- Bahnhof <1000m
- Autobahnanschluss <4750m
- Schule <500m
- Kindergarten <750m
- Universität <1750m
- Höhere Schule <1750m
- Arzt <250m
- Apotheke <250m
- Krankenhaus <1750m
- Klinik <2000m
- Bank <250m
- Post <250m
- Polizei <750m

Allgemeines

Aufgrund des Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit

dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Preisinformationen

KP: € 159.000,-

Provision: 3 %+ 20% Ust

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis - Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau **Danka Müllner** unter der Telefonnummer **0699/116 10 346** oder per E-Mail unter d.muellner@3fach.at zu Ihrer Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage ([unter Datenschutzinformation](#)) finden Sie eine Übersicht, die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die **ab 1.12.2012** geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 99,3 kWh/m²a, welcher der Klasse C entspricht.

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} beträgt 1,33 (entspricht der Klasse C).

Ausstellungsdatum des Energieausweises: 12.09.2017

Gültigkeitsdatum: 11.09.2027

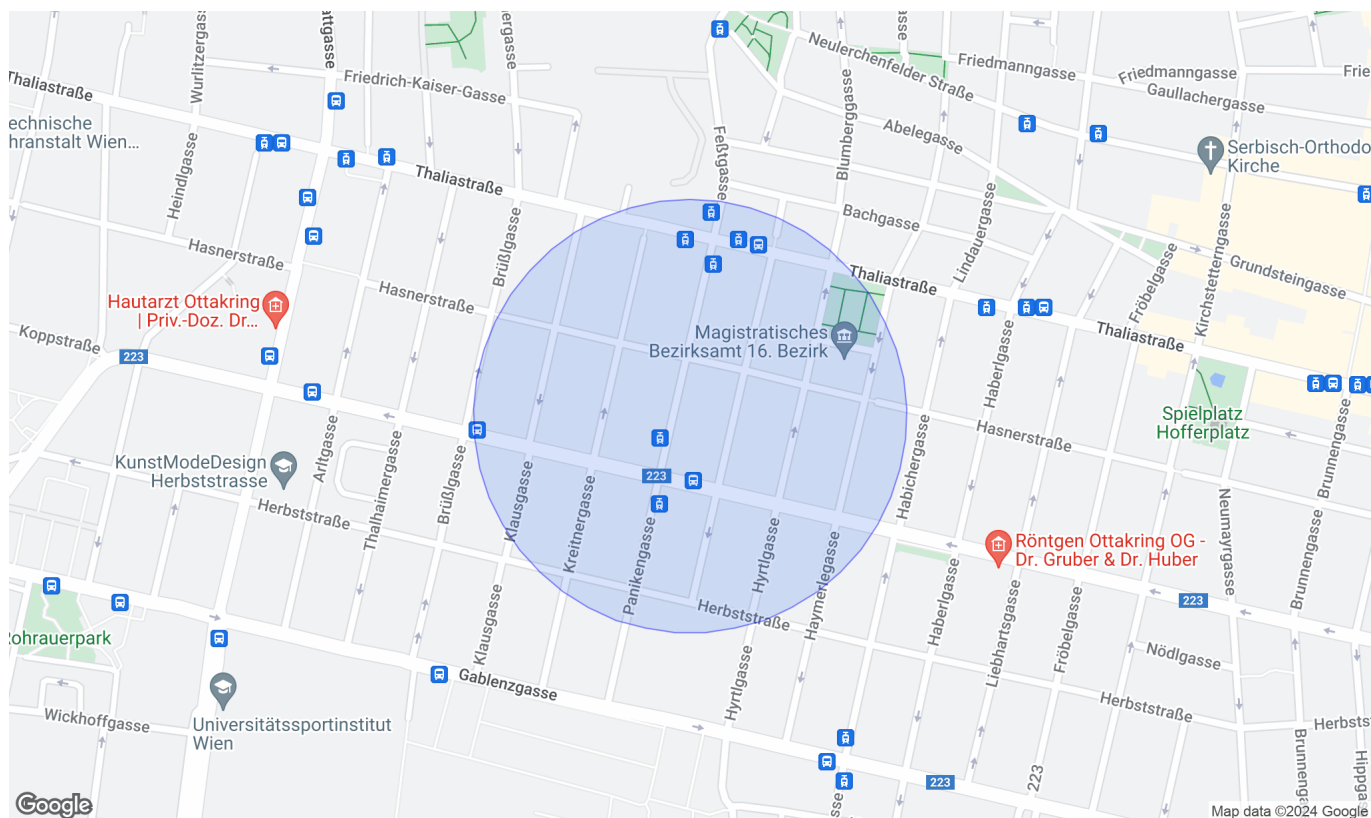
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage

Thaliastrasse

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

