



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4873

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Laurenz Laurenz

Tel: +43 664 518 45 11

schnitzer@confido.immo

Wohnfläche: 71.29m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87.92m<sup>2</sup>

## Sanierungspotenzial - 3 Zimmerwohnung mit großer Loggia nahe Kalksburg!



Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige knapp 87m<sup>2</sup> große (inkl. Loggia) 3 Zimmerwohnung nahe Kalksburg. Sie liegt im Hochparterre eines gepflegten, rund 1967 erbauten Hauses. Das Highlight der Wohnung ist die rund 16,7 m<sup>2</sup> große, östlich ausgerichtete Loggia, die über das geräumige Wohnzimmer als auch über das größere Schlafzimmer zu betreten ist. Über einen großzügigen Wohnungsflur, der auch als Schrankraum nutzbar ist, sind sowohl das Badezimmer mit Dusche als auch die 2 weiteren Schlafzimmer zu betreten. Die separate Küche, der praktische Abstellraum sowie die separate Toilette komplettieren das Immobilienangebot.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

Wir weisen darauf hin, dass derzeit das DG ausgebaut wird. (Bauzeit bis ca. Ende 2023).

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Küche
- Abstellraum
- separate Toilette
- Loggia

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus

&lt;1.000m Kinder & Schulen Schule &lt;500m Kindergarten

&lt;1.000m Universität &lt;5.500m Höhere Schule

&lt;7.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum

&lt;2.000m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;500m Polizei

&lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn &lt;4.500m Straßenbahn

&lt;1.000m Bahnhof &lt;2.500m Autobahnanschluss &lt;4.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 71.29m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87.92m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 98.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 4.2m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 259000€

Nebenkosten: 207.25€

## Kontaktinformationen

Vorname: Laurenz

Nachname: Laurenz

Tel.: +43 664 518 45 11

E-Mail: schnitzer@confido.immo