

Obere Weißgerberstraße 18/12, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1567

Altbauwohnung mit Charakter im Jahrhundertwendehaus - Perfekte Lage!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

Altbauwohnung mit Charakter im Jahrhundertwendehaus - Perfekte Lage!



Beschreibung

Altbauwohnung mit Charakter im Jahrhundertwendehaus - Perfekte Lage!

Es handelt sich um eine charmante, individuell geschnittene, generalsanierungsbedürftige ca. 87m² große 3 Zimmer Altbauwohnung mit einem barrierefreien Zugang, im 1. Liftstock eines ausgezeichnet gelegenen, gepflegten Jahrhundertwendehauses, in fußläufiger Nähe zum Prater, der Lände, Urania, Donaukanal, dem Schwedenplatz U4, sowie Wien Mitte und Innenstadt. Flughafen in 20 Minuten erreichbar.

Die mit einer Gasetagenheizung ausgestattete Wohnung verfügt über:

- Vorraum, helle zum Innenhof
- Küche, großzügig mit Potenzial
- Bad, klein mit WC, Dusche, Waschbecken
- Dienerzimmer
- Wohnzimmer, hell
- Erkerzimmer, charmant

Insgesamt bietet die Wohnung zahlreiche Möglichkeiten der individuellen Raumgestaltung mit dem spannenden Wohnungsschnitt und den hohen Altbauräumen. Der Barrierefreie Zugang ist im Altbau eher die Ausnahme. Die perfekte Infrastruktur mit der unmittelbaren Nähe zum Donaukanal, Prater, Urania, Schwedenplatz, Wien Mitte - fußläufig alles in ca. 2-10 Minuten - zahlreiche Restaurants, Freizeitmöglichkeiten und den zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln U4,U3,U1, S-Bahn, Rex, Cat zum Flughafen, sowie die ausgezeichnete Anbindung Richtung Flughafen und zur Tangente, machen die Lage zu etwas Besonderem.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen gerne Herr Markus Schafroth unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 87 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 87 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	sanierungsbedürftig
		Energieausweis	
		HWB:	119 kWh/m ² a
		fGEE:	2,04

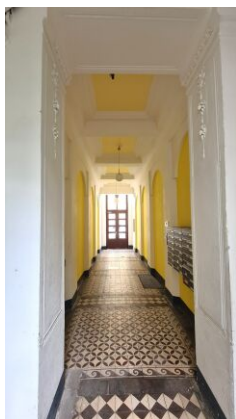
Ausstattung

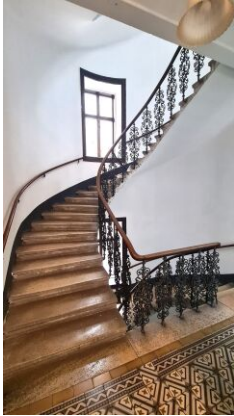
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Befuerung:	Gas
------------	----------------	------------	-----

Preisinformationen

Kaufpreis:	450.000,00 €	Reparaturrücklage:	36.845,66 € per 31.05.2024
Betriebskosten:	205,58 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	36,41 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Liftkosten:	4,28 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	20,99 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	267,26 €		

Weitere Fotos









Lage

Obere Weißgerberstraße 18/12, 1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	150 m
Klinik	725 m
Krankenhaus	675 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	700 m

Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	450 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	450 m
Autobahnanschluss	2.525 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	350 m
Universität	450 m
Höhere Schule	1.450 m

Sonstige

Geldautomat	175 m
Bank	475 m
Post	150 m
Polizei	375 m

Plan

