

**RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE EIGENTUMSWOHNUMG FÜR KREATIVE AUSSICHTEN**

**Sehr gepflegter Charm aus anno dazumal, . . .**

Die Dempschergasse gehört zu Währing, je nach flottem Schritt, 5 - 10 Minuten zur nächstgelegenen U-Bahn.

Im hinteren Gebäudeteil befindet sich Ihre neue Wohnung - wird sie - samt allem Drumherum . . . auf zeitgemäßen Standard gebracht, so pendeln sich die Kosten bis dahin auf gut 450.000 ein. Mehr oder weniger ist wohl abhängig davon, ob der Grundriss belassen oder kaum bis maßgeblich verändert wird.

Möchten Sie alles über die Möglichkeiten dieser Wohnung erfahren?

**Raumangebot und Ausrichtung**

Der Grundriss Süd-West-Ost-ausgerichtet mit Wohnzimmer mit Erker, großem Schlafzimmer, der Riesenküche, gemütlichem Kabinett, kleinem Badezimmer mit WC, separatem WC, sehr geräumiger Diele, praktischem Abstellraum.

**Ausstattung bis Zustand**

Der Charme der frühen Achtziger lässt sich nicht verleugnen (schaut so aus, als wäre die Wohnung das letzte Mal ca. 1980 saniert. Fischgrät-Parkett in Wohn- und Schlafzimmer, Kunststofffenster, Küche anno dazumal. Jeder Raum ist separat, elektrisch zu beheizen.

Die Wohnung kann erworben werden:  
- in aktuellem Zustand, also so wie angeboten  
- SANIERT, bitte fragen Sie einfach nach

Die Monatsvorschreibung (monatliche Kosten) gibt einen Betrag von insgesamt 341,47 Euro an. Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten die Reparaturrücklage (inklusive Sanierungskredit) in Höhe von 109,98 Euro. Dieses Jahr wurde das Dach saniert und die Fassade erneuert. Die monatliche Reparaturrücklage fließt in die Rückzahlung. Aktuell sind keine Ausgaben geplant, resp. erforderlich.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 03-2010  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 131  
Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Im majestätischem Gebäudekomplex, im Haus Dempschergasse 7. Der, zur Straße offene Eingangshof (Stichstraße), ist parkähnlich mit großen Bäumen gestaltet. Der Gebäudeeingang ist abseits der Straße. Die Wohnung selbst liegt im hinteren Trakt des opulenten Althauses - hell und freundlich, im 3. Obergeschoss, ein Teil der Wohnung ohne direktem vis a vis.

Zwischen den U6 Stationen Michelbeuern und Alser Straße.  
Zwischen Pezzlpark bei der Jörgerstraße (Jörgerbad) und den Anton Baumann Park an der Theresiengasse, auf dem Weg zur U.

Bowlingfreunde finden Ihr Glück im nahen Plus Bowlingcenter.

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim  
Naheliegende Anbindung: U6 - Michelbeuern AKH (450m, 6min) und Alser Straße (700m, 8min) Nächstgelegene Straßenbahnen sind: Linie 43 Jörgerstraße/Palfygassee in Richtung Neuwaldegg, Linie 9 Blumengasse und Linie 42 in der Kreuzgasse. Weiterführender Knotenpunkt: Spittelau: S-Bahn Linie S40, und REX (Regionalexpress)

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!  
Nahversorgung bieten ausreichend Märkte wie Hofer, Interspar und das Einkaufszentrum Hernals. Nicht gerade ums Eck - Liebhaber des feinen Angebots sind beim angesagten Kutschkermarkt bestens aufgehoben!

**Ansprechpartner:**  
**Marieluise Engelmann21**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4239  
**Ort:** 1180 Wien  
**Nähe:** Bowlingcenter 1170

**Wohnfläche:** 110m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**zentral begehbar:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Kellerabteil

**Kaufpreis:** EUR 380.000  
**Betriebskosten:** EUR 231,49  
**Reparaturrücklage:** EUR 109,98  
**Vermittlungshonorar:** 3% vom Kaufpreis

**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** Sanierungsbedarf  
**Baujahr:** ca. 1900  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 3 + GD  
**Stockwerk:** 3. Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Süd-West-Ost

**HWB-Wert:** 131kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C

**Lage:** gute Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** Ruhelage  
**Verkehrsanbindung:** U6, Bim

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

BILDUNG - Schule, Kindergarten, Kinderbetreuungseinrichtungen - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Gründerwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%  
Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust (13.680,-)  
Vertragserrichtung: Gemäß Tarifordnung des Vertragserrichters

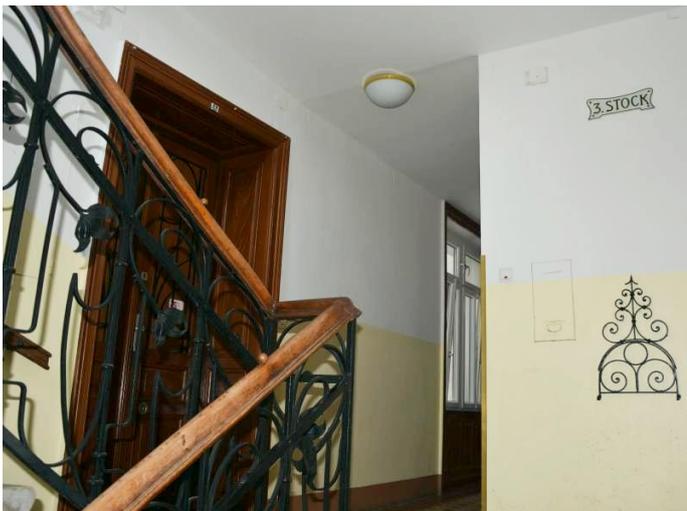
Fotos zu Immobilie 21 4239

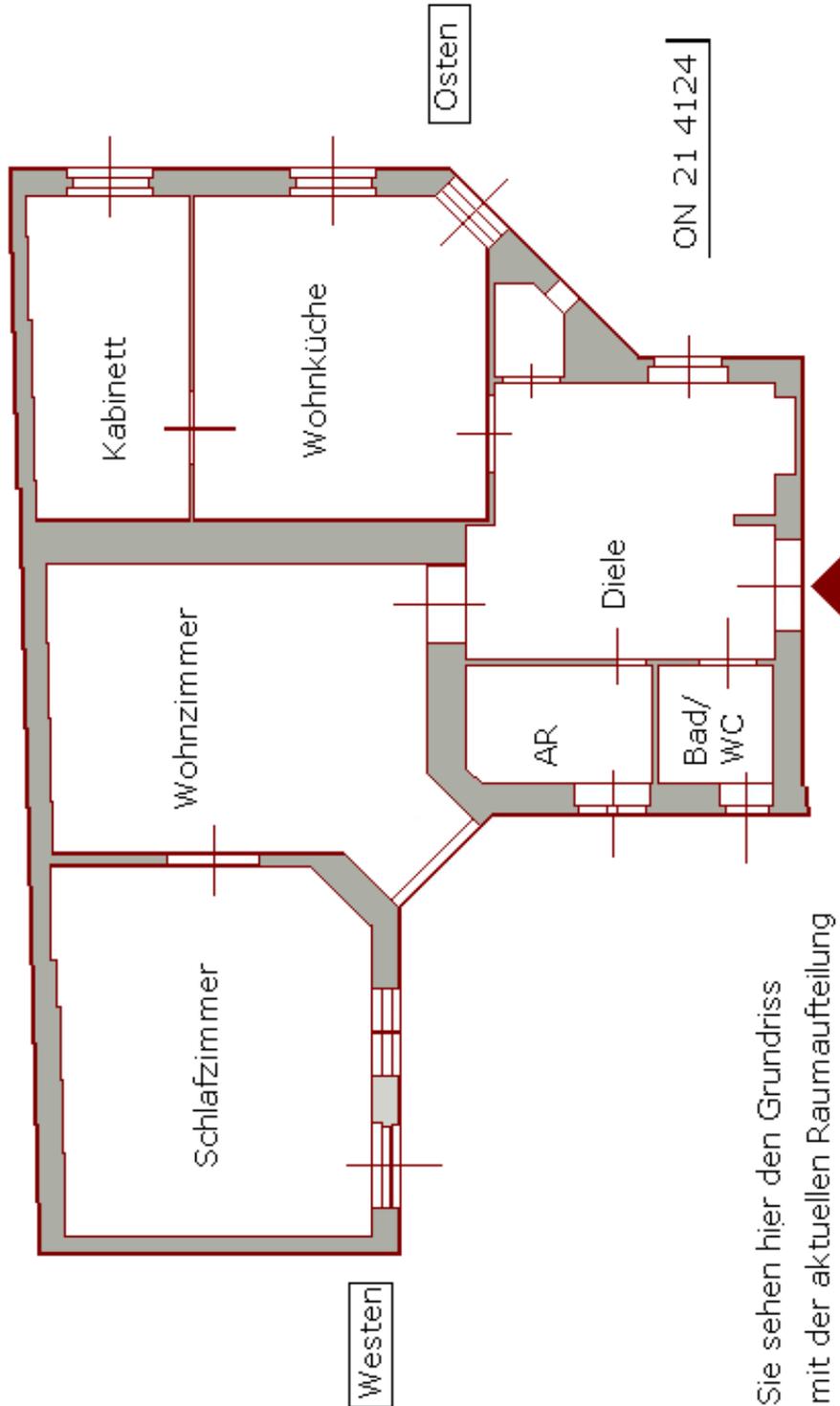
RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE EIGENTUMSWOHNUNG FÜR KREATIVE  
AUSSICHTEN











Sie sehen hier den Grundriss  
mit der aktuellen Raumaufteilung

[www.felix-immobilien.at](http://www.felix-immobilien.at) +43 664 125 15 24

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4239

RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE EIGENTUMSWOHNUNG FÜR KREATIVE  
AUSSICHTEN

