

Nauseagasse, 1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1582

# renovierungsbedürftige Altbauwohnung - in renoviertem Gründerzeithaus



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia Schestag**

Consultant

+43 660 312 26 74

[j.schestag@eb-immo.at](mailto:j.schestag@eb-immo.at)

<https://www.eb-immo.at>

## renovierungsbedürftige Altbauwohnung - in renoviertem Gründerzeithaus



### Lage

Die Liegenschaft ist mit ihrer Toplage im Herzen des 16. Bezirks (Nähe Wilhelminenstraße) definitiv als Schmuckstück zu bezeichnen. Das Stadthaus verfügt aktuell über 3 Etagen (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG), einen Rohdachboden, ein Kellergeschoß (der Keller wurde erst kürzlich geräumt), 2 Innenhöfe und eine begrünte Gartenfläche.

Durch die Lage verfügt das Objekt selbstverständlich über eine Topanbindung. Der Bahnhof Ottakring (S-Bahn), die Straßenbahnlinien 2,10, 44 und 46 sowie die Buslinie 48A liegen nur wenige Minuten von der Liegenschaft entfernt. Die U-Bahn Linie U3 bringt Sie schnell ins Zentrum (Stephansplatz) sowie an den Stadtrand (Hütteldorf/Simmering).

### Beschreibung

Wohnen in Ottakring

Zum **VERKAUF** gelangt eine **renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung** in einem schönen Stadthaus in der **Nauseagasse 31**, in 1160 Wien.

Die Wohnung hat **2 Zimmer**, befindet sich im EG, verfügt über ca. **44m<sup>2</sup>** Wohnfläche und gliedern sich wie folgt:

- großzügiges Vorzimmer
- separate Küche
- geräumiges Wohnzimmer (straßenseitig)
- Schlafkabinett (straßenseitig)
- separates WC

>>> zusätzlich steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung

Die Leitungen wurden in der Wohnung bereits erneuert, weiters wurde ein Estrich neu verlegt. Die Wohnung besticht durch die **tolle Anbindung** an den öffentlichen Verkehr.

#### EB Immobilien

Vermittlungs GmbH & Co. KG  
Gunoldstraße 8/15 . 1190 Wien  
ATU 68168378

Raiffeisenbank Region Amstetten  
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885  
BIC RLNWATWWAMS



In dem Haus stehen derzeit **mehrere Wohnungen zum Verkauf** und können auch als **Wohnungspaket** erworben werden.

Für Fragen und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne **Frau Julia Schestag** unter der Nummer **0660/ 31 22 674** oder per E-Mail **j.schestag@eb-immo.at** zur Verfügung.

Bei Zustandekommen eines Vertragsabschlusses über eines der angebotenen Objekte zwischen Ihnen und unserem Auftraggeber ist von der Mieter/Käuferseite die gesetzliche Vermittlungsprovision gemäß der Maklerverordnung zzgl. 20% USt. an uns zu entrichten. Ein Energieausweis wurde vom Vermieter/Verkäufer nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 vorgelegt. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Wohnung. Alle Angaben sind uns von Abgeber/Eigentümerseite mitgeteilt worden und sind ohne Gewähr.


**EB Immobilien**

Vermittlungs GmbH & Co. KG  
Gunoldstraße 8/15 . 1190 Wien  
ATU 68168378

Raiffeisenbank Region Amstetten  
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885  
BIC RLNWATWWAMS



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 44,52 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Etage:	EG	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	renovierungsbedürftig
		Baujahr:	1908
		Energieausweis	
		Gültig bis:	03.07.2025
		HWB:	 169,21 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Dachform:	Satteldach	Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Befuerung:	Gas	WCs:	Toilette

## Preisinformationen

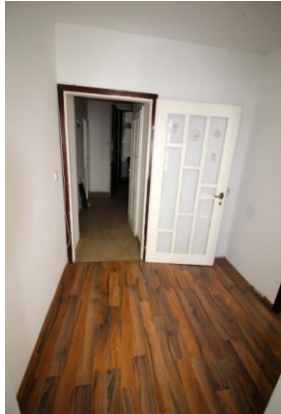
Kaufpreis:	160.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	86,29 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	8,63 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	94,92 €		

### EB Immobilien

Vermittlungs GmbH & Co. KG  
Gunoldstraße 8/15 . 1190 Wien  
ATU 68168378

Raiffeisenbank Region Amstetten  
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885  
BIC RLNWATWWAMS

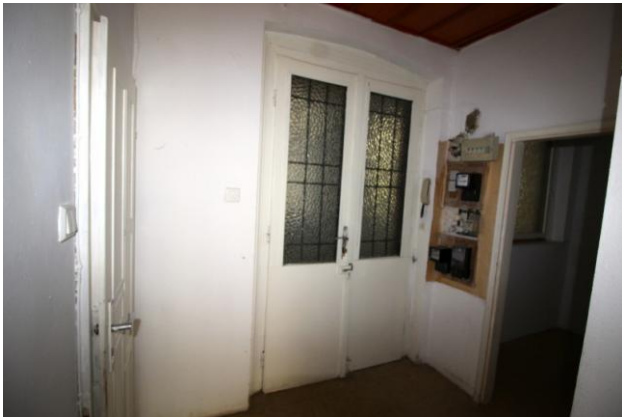
## Weitere Fotos



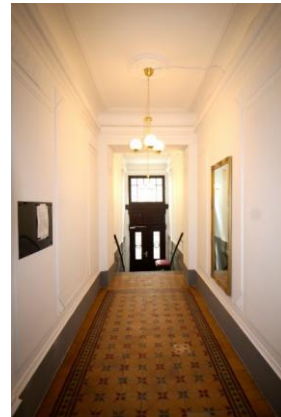
Zugang zum Vorzimmer



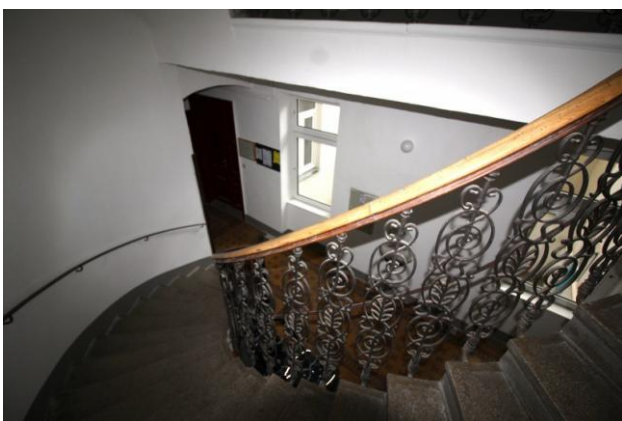
Küche



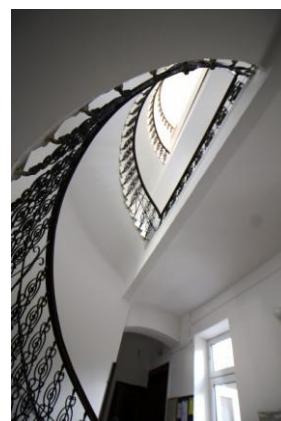
Vorzimmer



Eingangsbereich



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus



Wohnhaus

## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Krankenhaus	1.000 m
Klinik	2.750 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	250 m
U-Bahn	750 m
Bahnhof	750 m
Autobahnanschluss	5.000 m

### Kinder & Schulen

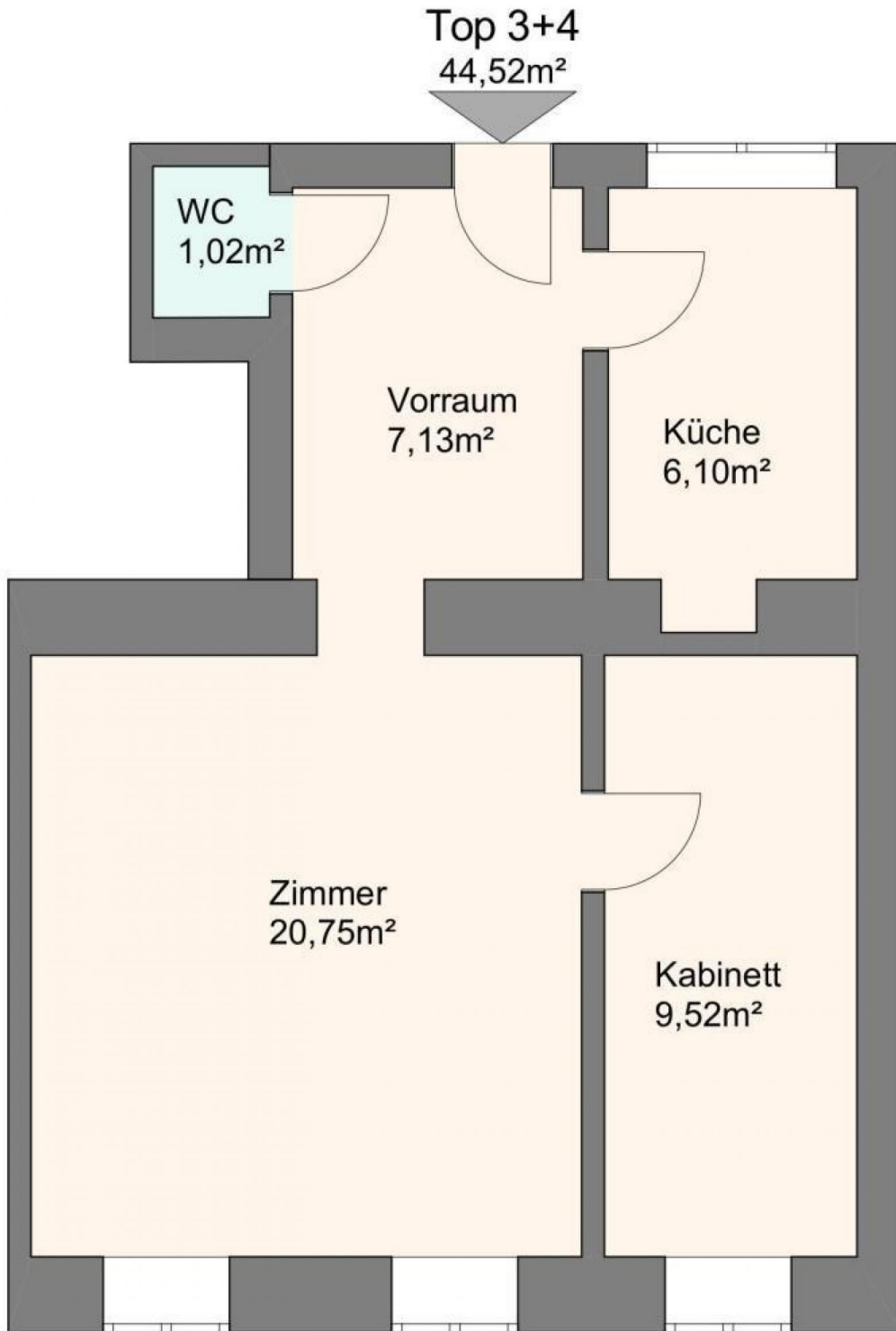
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.250 m

### Sonstige

Bank	750 m
Post	500 m
Polizei	500 m
Geldautomat	2.750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan





## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB`s)

1. Diese Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der gültigen Immobilienmaklerverordnung, sowie des Maklergesetzes in seiner gültigen Fassung. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil unseres Schreibens bzw. Angebotes. Sie gelten im Sinne der genannten Verordnung zwischen unserer Firma eb-Immobilienvermittlung und dem Empfänger dieses Schreibens, bzw. Angebotes als vereinbart.
2. Unseren Angeboten liegen die vom Abgeber erteilten Auskünfte zugrunde. Die objektbezogenen Informationen werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Für die Richtigkeit von Angaben, die auf Informationen von Abgebern (Verfügungs-berechtigten) beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.
3. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritte nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so sind Sie verpflichtet uns Schadenersatz in der Höhe der Provision zu bezahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre (§ 15 Maklergesetz). Ist dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotslegung als anerkannt. EB-Immobilienvermittlung ist als Doppelmakler (§ 5 Abs. 3 MaklerG) tätig und steht in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verkäufer / Vermieter.
- 4. Bei Vermietung:** Unsere Vermieter setzen folgende Anforderungen an die Bonität der Mietinteressenten: Der pfändbare Anteil am Einkommen soll ca. die doppelte Bruttomiete betragen. Der pfändbare Anteil ist der Betrag, auf den der Vermieter bei Zahlungsverzug, unter Berücksichtigung des Existenzminimums zugreifen kann. Das Existenzminimum liegt für 2016 bei 882,78 Euro. Liegt ihr Einkommen unter dieser Voraussetzung (z.B. bei Studenten), gibt es auch die Möglichkeit einen Bürgen für die Mietzahlung zu nennen. Dessen Einkommen muss ausreichen um sein eigenes Leben zu finanzieren, und notfalls auch noch für Ihre Verpflichtung aufzukommen. Mit Einkommen vom AMS, Sozialhilfe oder Mindestsicherung können wir Ihnen ohne Bürgen leider keine Wohnung anbieten.
5. Unsere Provision (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.) ist fällig und verdient mit Einigung zum Abschluss eines Vertrages über das von uns angebotene Objekt (Herstellung der Willensübereinkunft) bzw. mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten.
6. Im Falle eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.
7. Alle abweichenden Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.
8. Erfüllungsort und Gerichtsstand für den Kaufvertrag und den Maklervertrag ist Wien. Es gilt das österreichische Recht.