

**IHRE PERFEKTE ANLAGE IST EINE SANIERUNG
ENTFERNT**



Objektnummer: 6352/2274

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 175,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,47
Kaufpreis:	165.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 4515855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

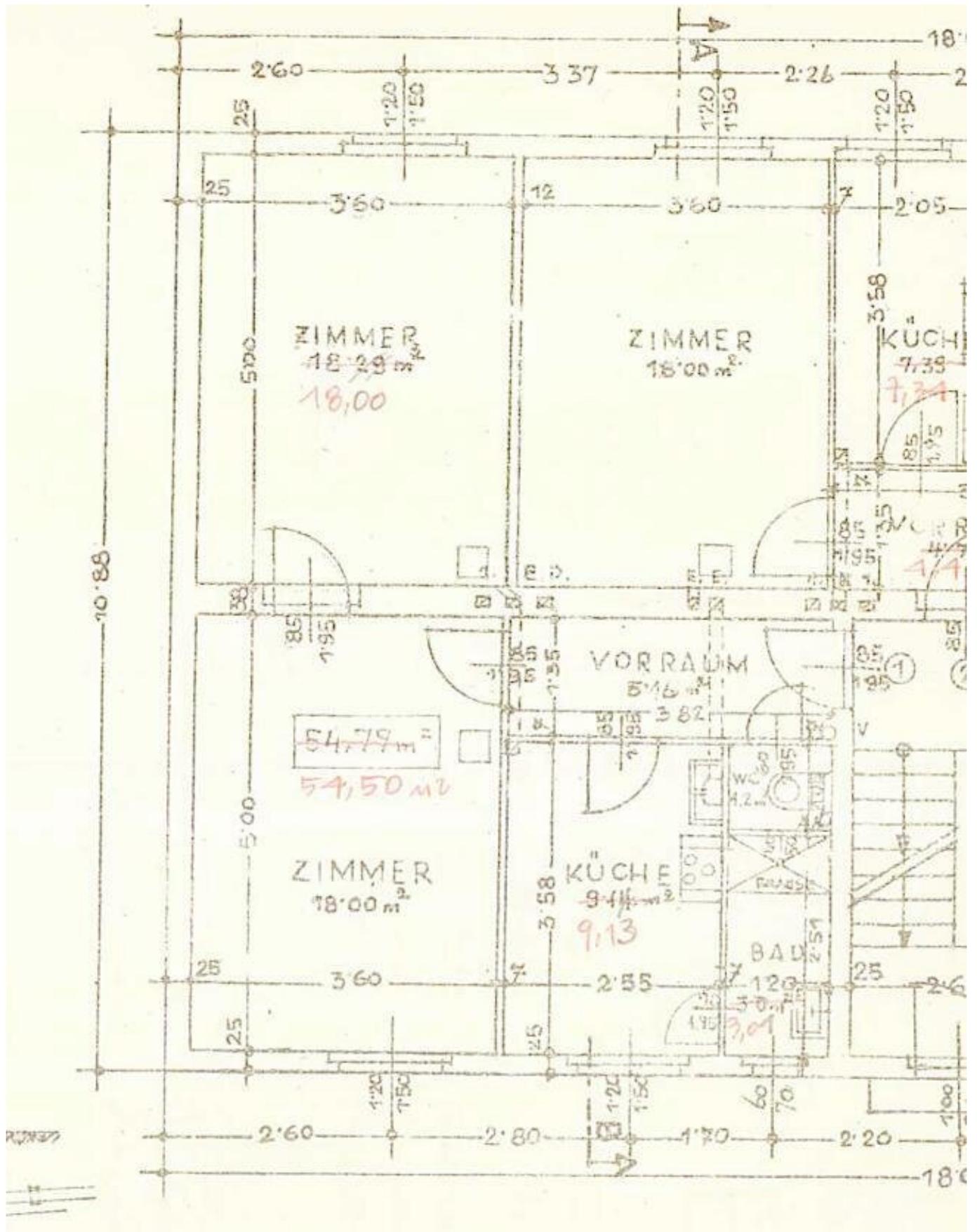












Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 1140 Wien! Diese charmante Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Fläche von 55m² bietet Ihnen nicht nur einen idealen Rückzugsort, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/6G9UCdweXNnM39NRNNM4TH.mp4>

Highlights

- Top Ruhelage im schönen 14. Bezirk
- Bad mit Fenster
- Separates WC
- Gemeinschaftsgarten
- Genügend Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Großes Kellerabteil

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 664 4515855**

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der viel Raum für individuelle Gestaltung lässt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist mit elegantem Parkettboden ausgestattet, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Hier können Sie entspannen, Gäste empfangen oder einfach die Seele baumeln lassen.

Die moderne Einbauküche ist ideal für alle Kochliebhaber. Sie ist nicht nur funktional, sondern bietet auch ausreichend Platz, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, das mit einem Fenster ausgestattet ist und Ihnen so eine angenehme Belüftung ermöglicht. Genießen Sie erholsame Stunden in der Badewanne und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Die Wohnung ist bestens mit Elektro- und Gas-Etagenheizung ausgestattet, sodass Sie jederzeit für Ihre persönliche Wohlfühltemperatur sorgen können. Die Kombination aus Fliesen in den Nassräumen und Parkett im Wohnbereich sorgt für eine harmonische und pflegeleichte Gestaltung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Ob mit dem Bus oder dem Zug, Sie gelangen schnell und unkompliziert in die Innenstadt und können die vielen Facetten Wiens genießen.

Für Familien und Studierende bietet die Umgebung eine Vielzahl an Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen, einen Kindergarten und eine Universität – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Supermärkte und eine Bäckerei sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum für Ihre Träume und Lebensqualität. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und der zentralen Lage begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Es wartet Ihr neues Zuhause auf Sie!

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Geheizt wird mittels einer Gas-Etagenheizung, den elektrischen Heizkörpern oder dem Kamin im Wohnzimmer.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap