

Renovieren & Wohlfühlen – 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick und viel Potenzial



Objektnummer: 7398/1212

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	227,20 €
Heizkosten:	125,21 €
USt.:	44,01 €

Ihr Ansprechpartner



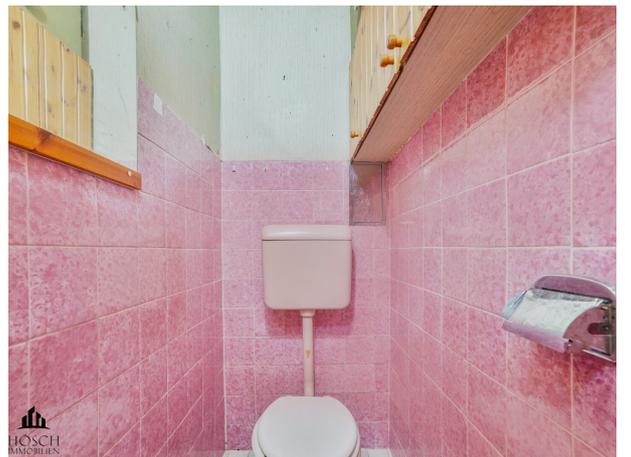
Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528

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








HÖSCH
IMMOBILIEN

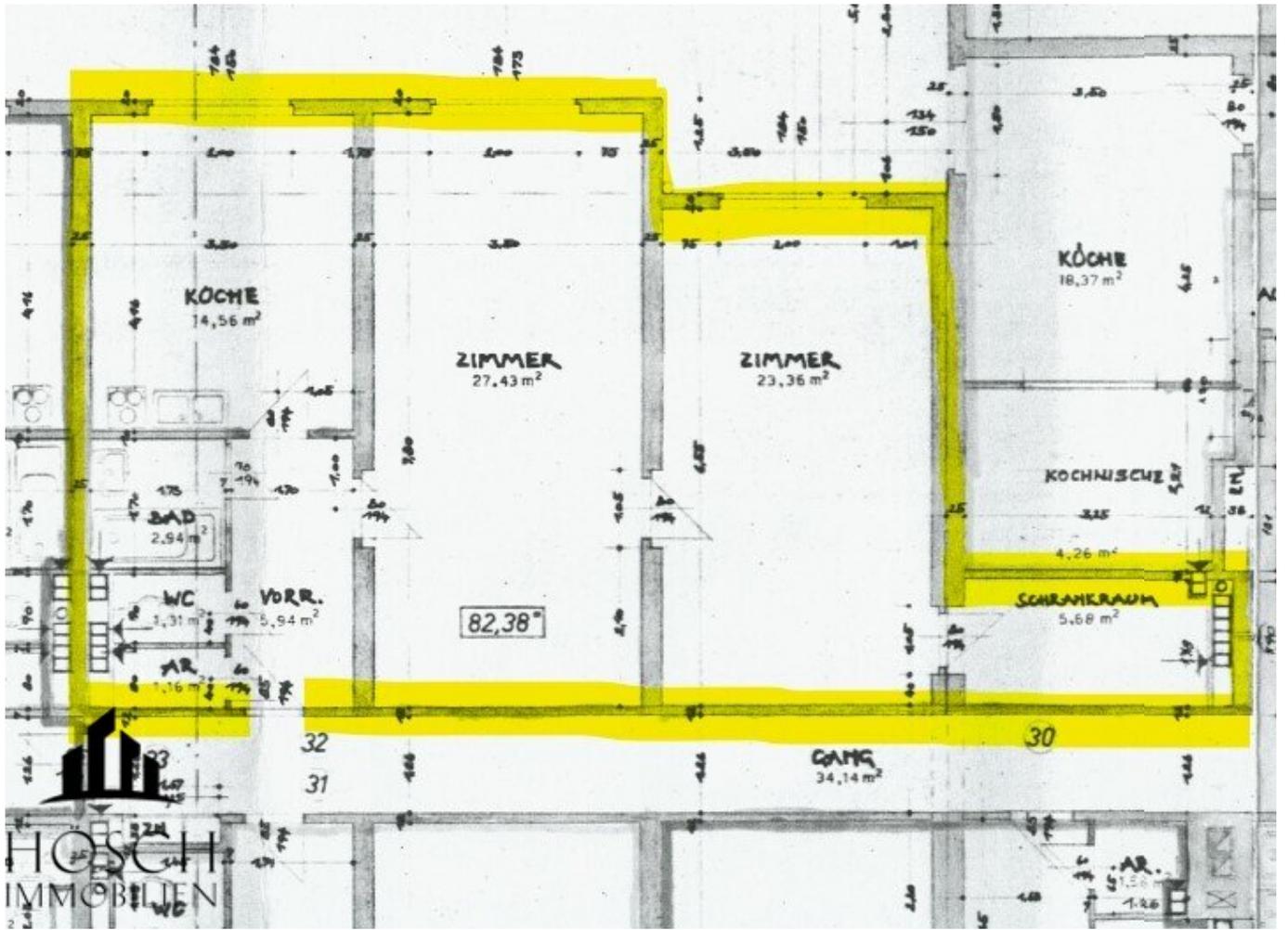



HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Viel Raum für Ihre Ideen – Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick

Diese Wohnung hat Charakter – und wartet nur darauf, mit **frischen Ideen und neuem Leben gefüllt zu werden**. Hinter der Fassade verbirgt sich ein echtes Raumwunder mit **herrlichem Grünblick** und einem **wunderbar ruhigen Innenhof**. Große Fenster lassen **viel natürliches Licht herein** und schaffen in allen Räumen eine helle, freundliche Atmosphäre. Besonders das Wohnzimmer punktet mit seinem offenen, luftigen Gefühl und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die **durchdachte Raumaufteilung** bietet ideale Voraussetzungen, um jeden Quadratmeter optimal zu nutzen – ob als gemütliches Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien. Hier treffen solide Substanz und schönes Wohngefühl aufeinander – **eine perfekte Basis für Ihr ganz persönliches Wohnprojekt**.

HIGHLIGHTS:

- 82,38 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Helles Wohnzimmer mit schönem Blick ins Grüne
- Bad mit Wanne und separates WC
- Lift vorhanden
- Sehr gute öffentliche Anbindung in alle Richtungen

Hier steckt viel drin – Sie müssen es nur entdecken

Die Wohnung ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber eine solide Basis für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen wollen. Die Räume sind gut aufgeteilt, das Wohnzimmer besonders hell und freundlich – ideal, um eine gemütliche Wohlfühloase zu schaffen. Laminat- und Fliesenböden sind bereits vorhanden, das Bad mit Wanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein. Die getrennte Toilette ist ein weiterer Pluspunkt im Alltag.

Mit etwas Liebe und Handwerk verwandeln Sie diese Wohnung in ein Zuhause, das genau zu Ihnen passt – ob für sich selbst, als Paar oder auch als kluge Investition.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 229.000,-

Wohnfläche: 82,38 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 3

Baujahr: 1965

Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser, Rücklage und USt.: 488,21 €

Urban, vielseitig, gut angebunden

Die Lage spricht für sich: Die Umgebung bietet alles, was man für den Alltag braucht – und noch viel mehr. Ob Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen oder Kindergärten – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Studierende ist die Nähe zur Uni ein echter Pluspunkt.

Die Anbindung ist hervorragend: U-Bahn, Straßenbahn, Bus und der nahegelegene Bahnhof bringen Sie schnell und unkompliziert überall hin. So sind Sie in wenigen Minuten im Zentrum – oder genießen einfach die gute Infrastruktur direkt vor Ihrer Haustür.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0660 7542528. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap