

**Bieterverfahren: 80 m<sup>2</sup> Raumwunder - Stadtleben & Ruhe vereint, Raumreserve inklusive!**



**Objektnummer: 8014/296**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,40 €
<b>USt.:</b>	20,34 €

## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

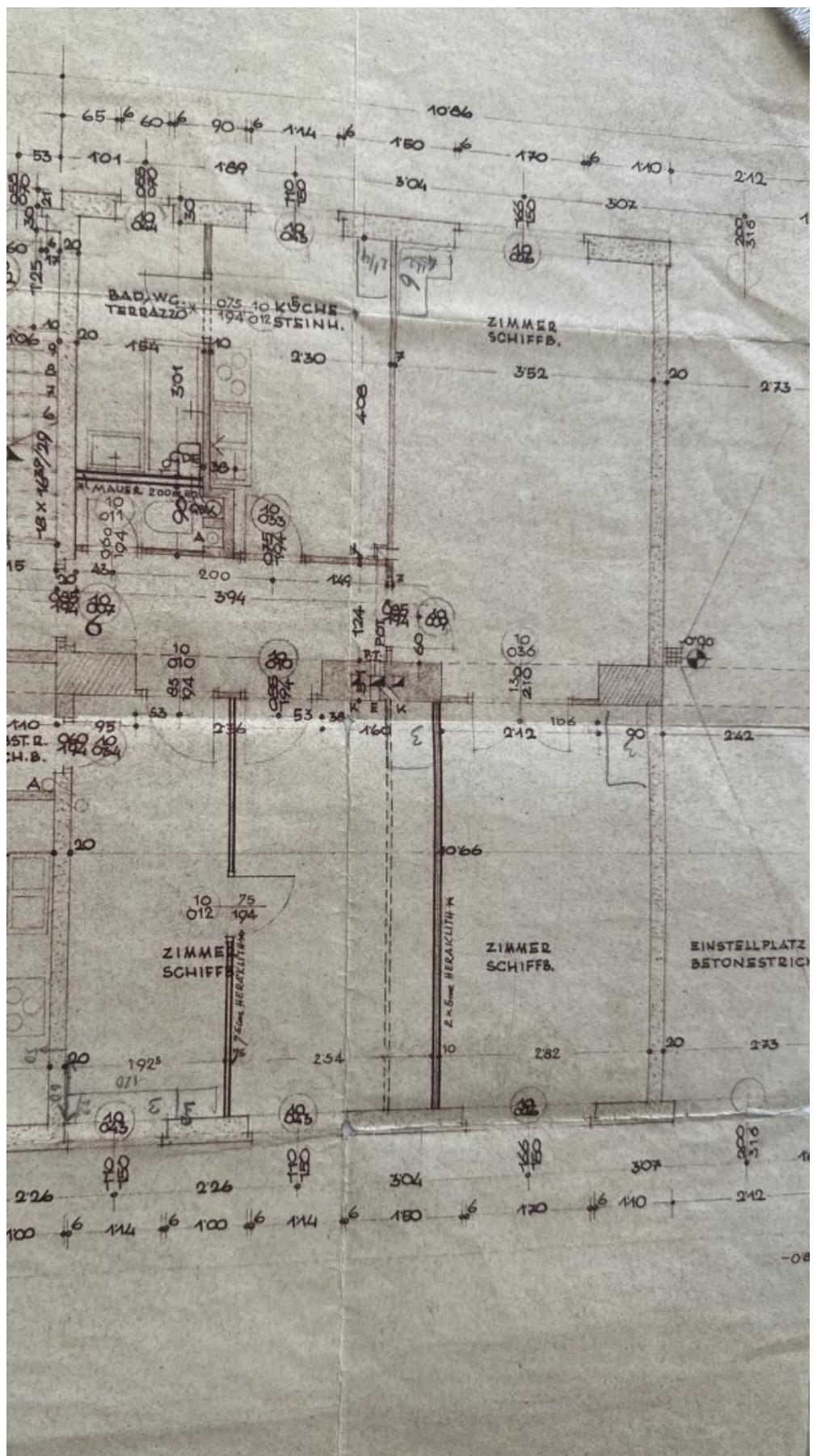
T +43 6763802529  
H +43 6763802529

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









# Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung wird im Bieterverfahren verkauft. Der Startpreis beträgt 290.000 €, was gleichzeitig auch der Mindestpreis ist.

## Wie funktioniert das Bieterverfahren?

1. Termin zur Besichtigung vereinbaren
2. Gebotsabgabe: Interessierte Käufer können bis zu einer festgelegten Frist ihr Kaufanbot abgeben. (Frist bis: 14.02.2026)
3. Zuschlag: Der Verkäufer entscheidet nach Ablauf der Frist über die Annahme eines Angebots

**Startkaufpreis: 290.000 €**

**Sofortkaufpreis: 330.000 €**

**Wohnfläche:** ca. 80,08 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1960 – gepflegter Neubau

## Highlights dieser Immobilie

- **Zentral begehbar 80,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – optimal für Familien, Paare oder als WG
- **Großes Wohnzimmer** mit Möglichkeit zur Raumteilung – schaffen Sie ein weiteres Zimmer nach Ihren Bedürfnissen!
- **Helle Räume** mit großzügigen Fensterflächen
- Gepflegter Zustand mit **Laminatboden** und Einbauküche
- **Ruhige Lage** in einer beliebten Wohngegend

## Gestalten Sie Ihr Zuhause

Diese Wohnung überzeugt nicht nur mit ihrer Größe und dem durchdachten Grundriss,

sondern auch mit ihrer Flexibilität.

Das aktuell offene, großzügige Wohnzimmer (ursprünglich 2 Räume) bietet die Möglichkeit, bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer abzutrennen – ideal für ein Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

## Top-Lage im 17. Bezirk

- Ruhige Seitenstraße mit bester Infrastruktur
  - Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie fußläufig erreichbar
  - Naherholungsgebiete und Freizeitangebote in der Nähe
- **Monatliche Kosten:**
- Betriebskosten: ca. 223,74 €
  - Reparaturrücklage: ca. 87,64 €

## Das Besondere

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Raum – sondern auch Raum für Ihre Ideen. Mit geringem Aufwand kann der Grundriss wieder verändert werden, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Ein echtes **Potenzial-Plus**, das Sie selten finden!

## Besichtigung & Kontakt

Erleben Sie das Potenzial dieser Wohnung live bei einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**Rafaela Simic, BA**

**Konzessionierte Immobilienmaklerin**

Tel: [0676 3802529](tel:06763802529)

E-Mail: [r.simic@immofuchsgruppe.com](mailto:r.simic@immofuchsgruppe.com)

Der Vermittler ist als Doppelmaclkler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap