

## Sanierungsbedürftige Wohnung im Herzen von Wien!



**Objektnummer: 7939/2300161948**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,39
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

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











Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Wohnung im Herzen von Wien! Diese 3-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk bietet nicht nur ein ideales Zuhause für Singles und Paare, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Mit einer Fläche von 63 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von nur 195.000,00 €

Aufteilung:

- Voraum/Küche
- 3 Zimmer

Fakten:

- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster
- WC und Dusche am Gang

Die Lage könnte nicht besser sein! Dank einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn bestens vernetzt. Der Bahnhof befindet sich ebenfalls in der Nähe, was die Anreise zu anderen Städten und Regionen unkompliziert macht. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder für Wochenendausflüge – hier sind Sie immer schnell und unkompliziert unterwegs.

In der Umgebung erwartet Sie eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie stets gut versorgt sind. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, während Studierende die nahegelegene Universität als großen Vorteil sehen werden. Zudem finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, die für Ihren täglichen Bedarf sorgen.

Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in Wien, ohne auf die Ruhe und Gemütlichkeit eines eigenen Zuhauses verzichten zu müssen. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine

attraktive Wohnfläche, sondern auch ein erstklassiges Lebensumfeld.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser tollen Immobilie in 1100 Wien. Ihre neue Wohnung wartet auf Sie – greifen Sie jetzt zu!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap