# \*NEU\* Sanierungsbedürftige 1-Zimmer Wohnung



Objektnummer: 5387/7381

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Wohnung Österreich 1170 Wien

Sanierungsbeduerftig

Altbau 31,76 m<sup>2</sup>

1

5,97 m<sup>2</sup>

E 159,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,46

119.000,00€

## **Ihr Ansprechpartner**

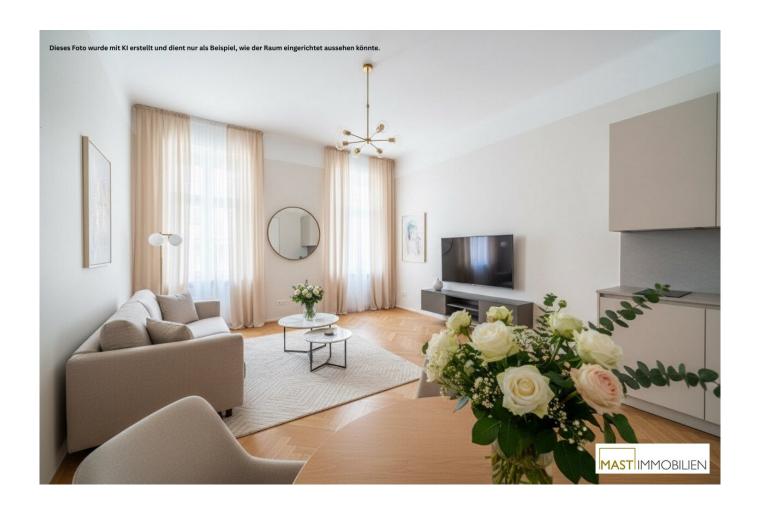


## **Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH Rotenturmstraße 12/2/18 1010 Wien

T +43 664 967 65 48

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









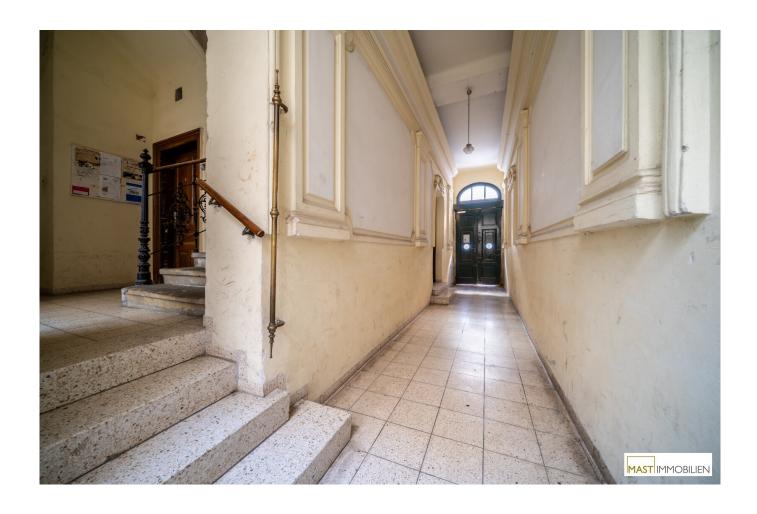








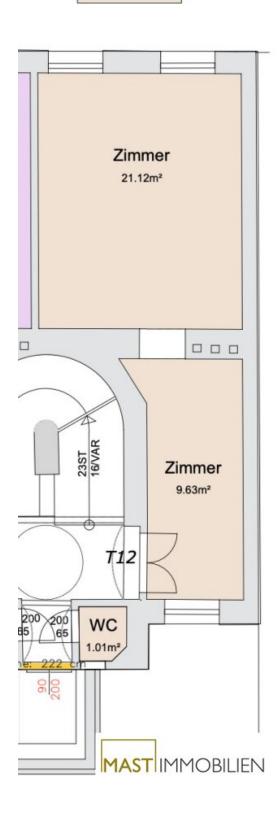








TOP 12 31,76m²



## **Objektbeschreibung**

## Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung mit Potential für Selbstverwirklichung?

Hier sind Sie richtig!

## Projektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einem typischen Altbaugebäude in direkter Nähe zum "Clemens-Hofbauer-Park". Geplant ist, dass das Haus revitalisiert wird. Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus wird ein neuer Lift verbaut, die Leitungen erneuert, eine Zentralheizung (Wärmepumpe) verbaut und das Stiegenhaus wieder auf Vordermann gebracht. Damit ist die Wohnung in Hinblick auf die Zukunft eine gute Wertanlage.

## **Details Wohnung:**

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine sanierungsbedürftige 1-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss mit insgesamt 32 m2 Wohnfläche. Die Wohnung wurde bereits entkernt. Die Toilette befindet sich noch im Allgemeingang direkt neben der Wohnung. Durch Umbauarbeiten kann man ein kleines Badezimmer mit Toilette in der Wohnung verbauen.

#### Lage:

Die Wohnung befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk, Hernals, in unmittelbarer Nähe zum Clemens-Hofbauer-Park. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Durch die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist eine rasche Anbindung an die Innenstadt sowie an weitere Bezirke gewährleistet. Auch der Bahnhof Hernals und die U-Bahn-Linie U6 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Clemens-Hofbauer-Park bietet eine angenehme Grünfläche zur Erholung und für Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre. Zusätzlich laden zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte in der Umgebung zum Verweilen ein.

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 <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap