

## **Sonnige Kleinwohnung mit schönem Fernblick im 4. Liftstock**



**Objektnummer: 5570/613**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traisengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,56 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	44,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	178.890,00 €
Betriebskosten:	76,72 €
USt.:	8,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

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

MUSTERFOTO



Musterfoto











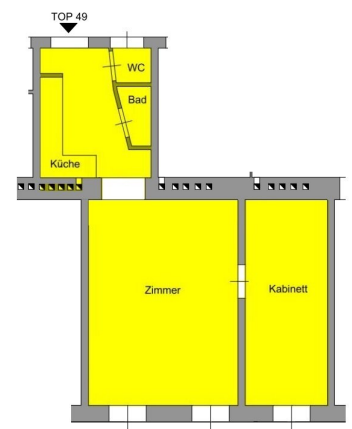






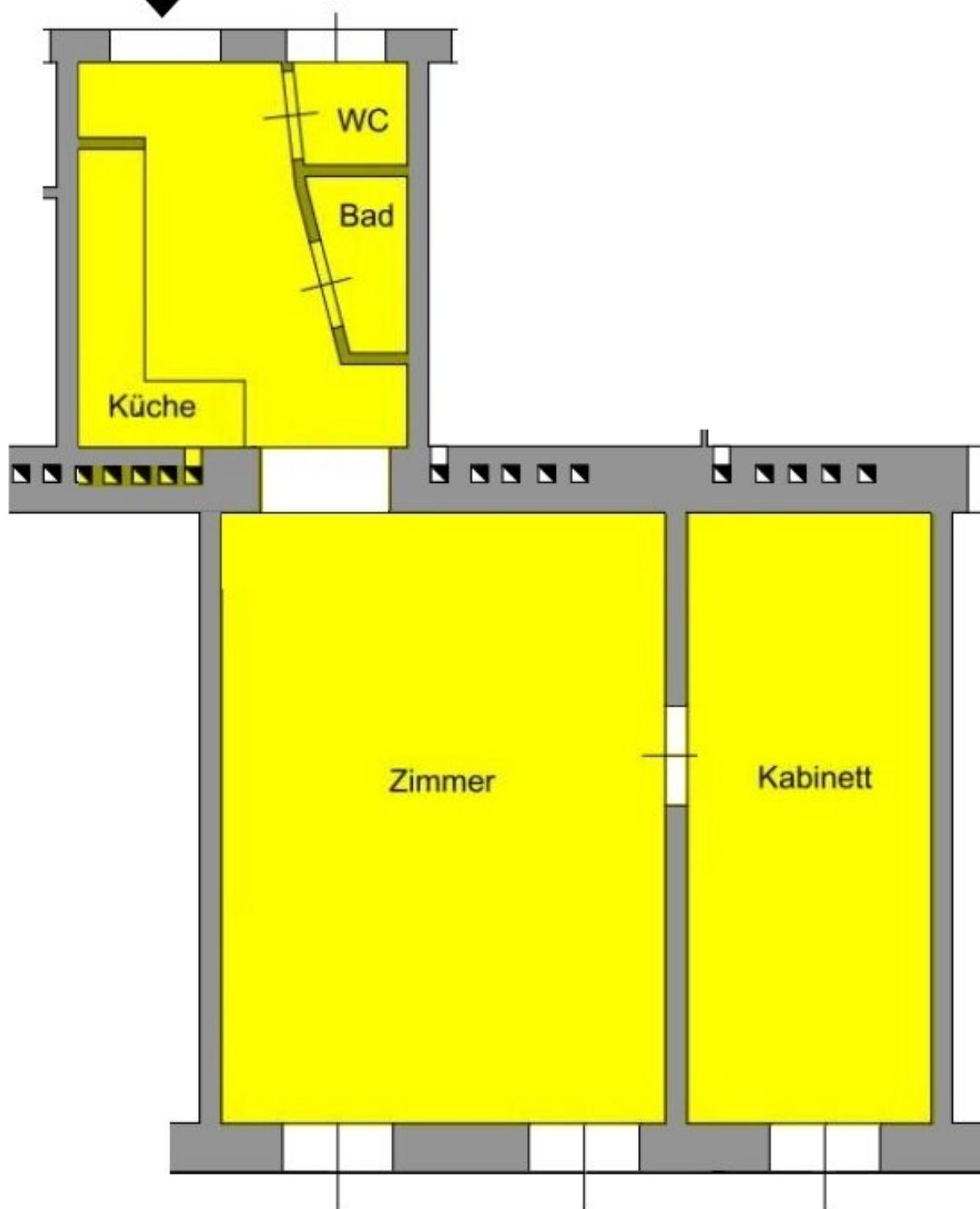








TOP 49





## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese sanierungsbedürftige Eigentumswohnung im 4. Liftstock eines äußerst gepflegten Hauses im begehrten 20. Bezirk von Wien anzubieten. Diese Immobilie eignet sich perfekt für kleine Familien oder Investoren, die ein wertvolles Projekt in einer attraktiven Lage suchen.

- **Lage:** 1200 Wien – zentral gelegen mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- **Kaufpreis:** 179.000,00 € – eine hervorragende Gelegenheit, in den Wiener Immobilienmarkt zu investieren.
- **Fläche:** 44,56 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in ein ideales Wohnzimmer, sowie einem eigenen Schlafzimmer - Einbauküche im Vorraum - separates WC - Badezimmer mit Dusche
- **Ausblick:** Genießen Sie den wunderschönen Fernblick von den Wohnräumen aus in Richtung der Donau.
- **Ausstattung:** Die Wohnung verfügt über Fliesen im Vorraum und in den Nassräumen und einen schönen alten Fischgrätparkett in den Wohnräumen, eine funktionierende Einbauküche, eine Dusche sowie relativ neue Kunststofffenster. Die Gas-Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme und Warmwasser.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Buslinien 5A, 11A und 37A direkt vorm Haus, die U-Bahnlinie U6 sowie die S-Bahn Trisengasse und Handelskai sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität. Supermärkte, Bäckereien und das Einkaufszentrum **Millenium City** sind ebenfalls in der Nähe. Der **Mortarapark** mit seinen Grünflächen und Spielplätzen bietet zudem die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten im Freien.

Verpassen Sie nicht die Chance, diese Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und in eine aufstrebende Lage zu investieren! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder

einen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap