

## Sanierungsbedürftig 3-Zimmer bei der Meidlinger Hauptstraße



**Objektnummer: 960/73225**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	268.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,29 €
<b>USt.:</b>	18,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

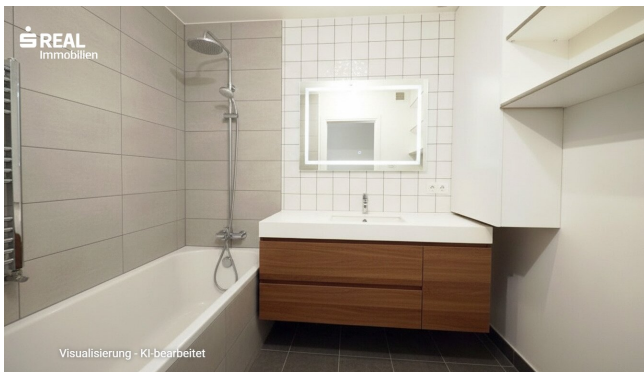


**Paul Tibaj**

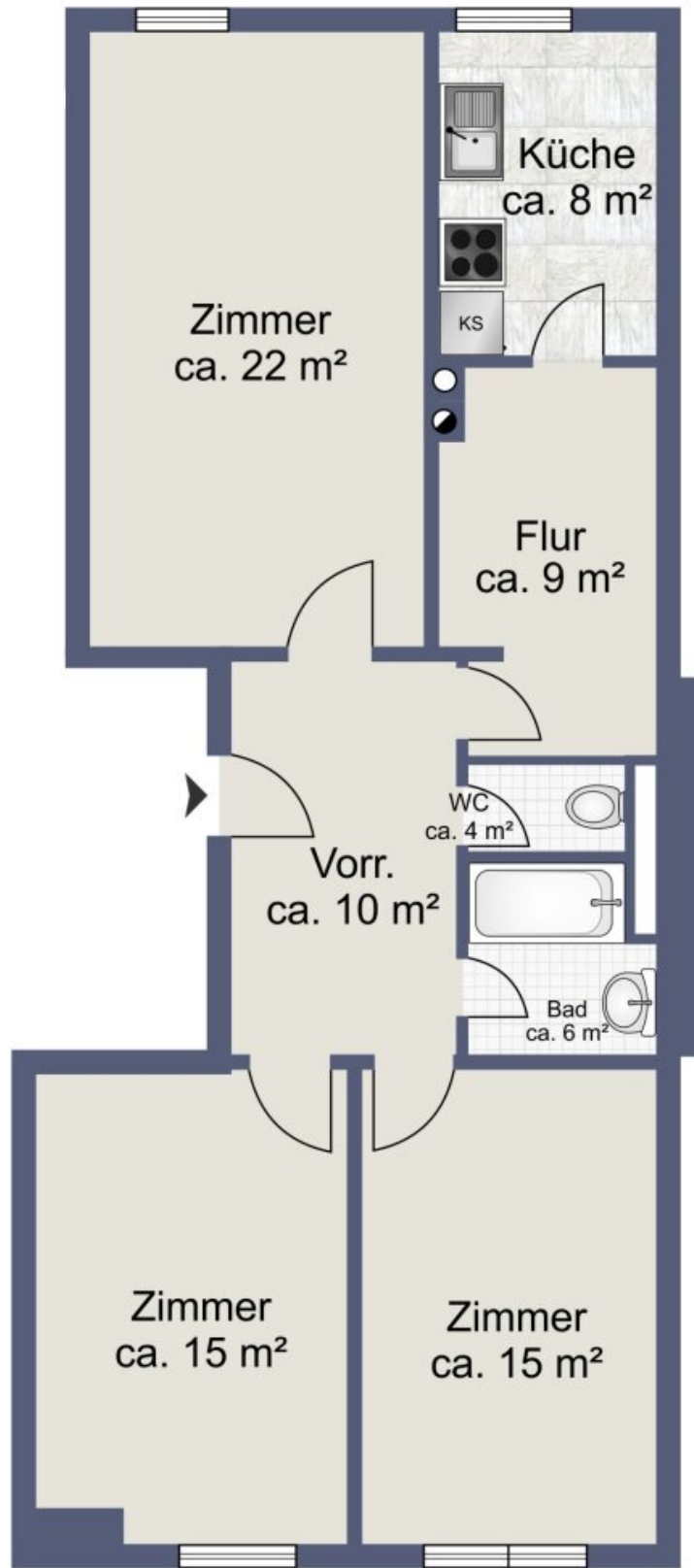
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



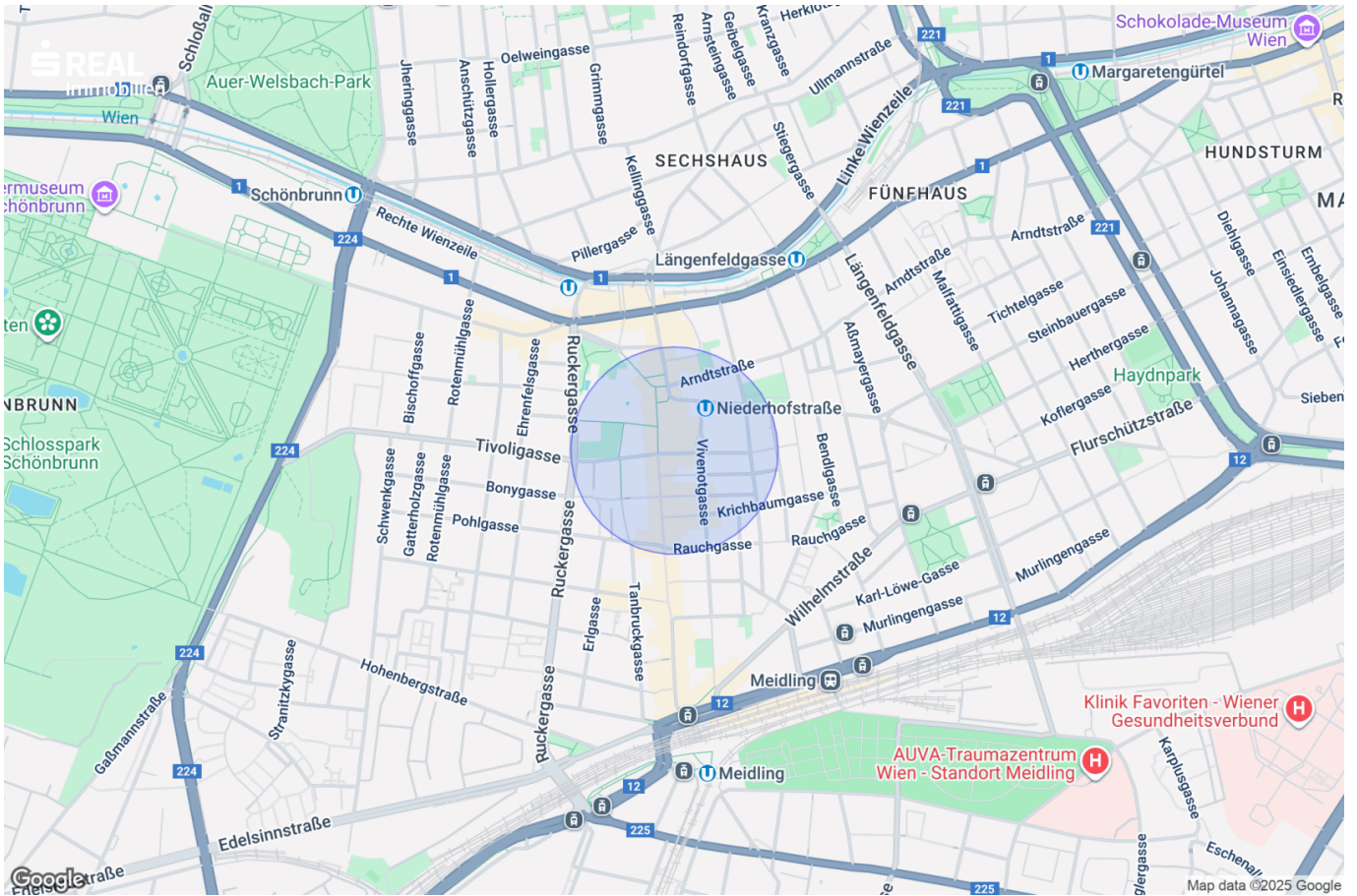








Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige und sanierungsbedürftige 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Pohlgasse. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Ausrichtung in eine Seitengasse sowie in den Innenhof.

### Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt derzeit über:

- drei getrennt begehbare Zimmer, ideal nutzbar als zwei Schlafzimmer und Wohnzimmer
- eine separate Küche mit angrenzendem Esszimmer
- ein Badezimmer
- ein separates WC
- einen zentralen Vorraum, der alle Räume miteinander verbindet

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130122?accessKey=6848>

Dank der optimalen Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch hervorragend als Wohngemeinschaft. Alle Räume sind separat begehrbar, was eine flexible Nutzung erlaubt.

Anleger - Info: angemessener Mietzins

### Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet viel Potenzial, um nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. Bereits vorhanden sind Isolierfenster, die für eine ruhige Wohnatmosphäre sorgen.

### Lage & Infrastruktur:

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe befindet sich die belebte *Meidlinger Hauptstraße* mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – die U4 und U6 sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine perfekte Verbindung in alle Richtungen.

**Besonderheiten:**

- Ruhige Ausrichtung
- Sehr gute Infrastruktur
- Ideale Raumaufteilung mit drei getrennt begehbaren Zimmern
- Attraktiv sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger

**Fazit:**

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, sich ein Zuhause nach eigenen Wünschen zu schaffen – in einer beliebten Wohngegend mit bester Infrastruktur und optimaler Anbindung. Mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein echtes Schmuckstück gestalten.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.