

## Tolle Lage! Sanierungsbedürftige Wohnung 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

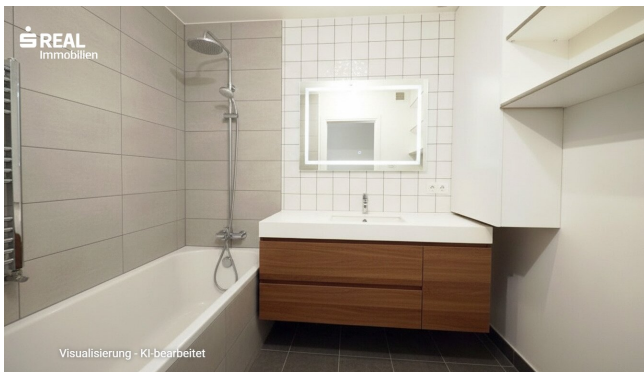


**Paul Tibaj**

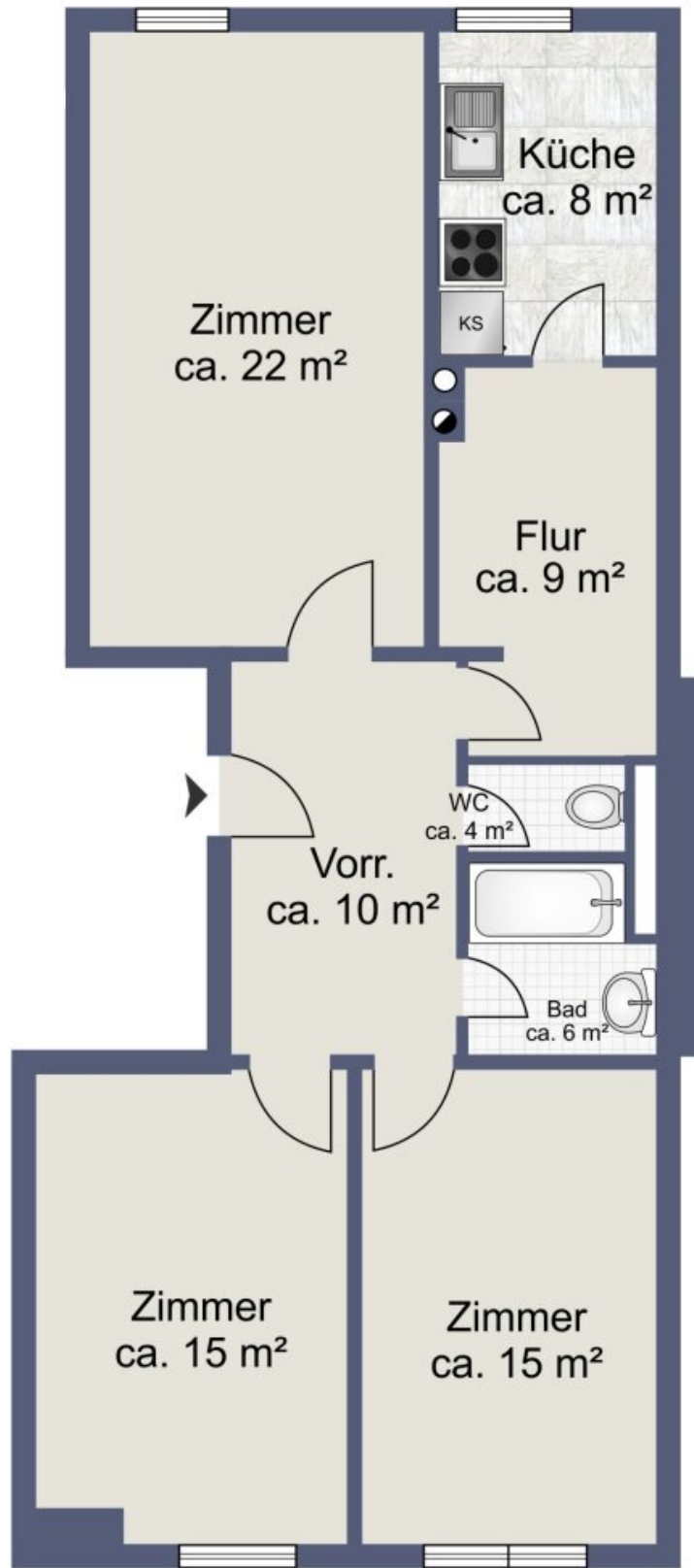
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



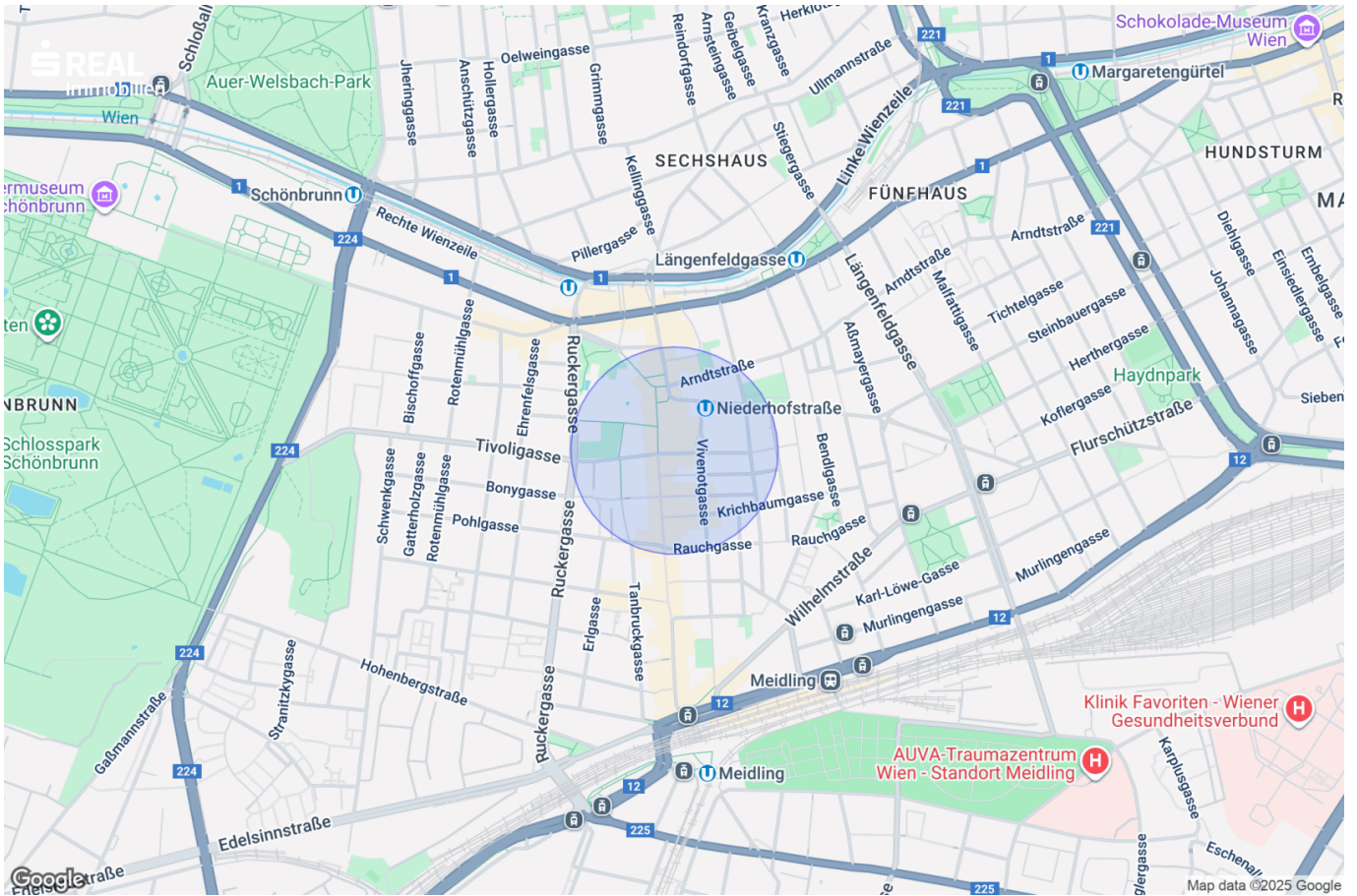








Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnstraße unweit der Meidlinger Hauptstraße befindet sich diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ihre Wohnträume selbst verwirklichen oder in ein entwicklungsfähiges Anlageobjekt investieren möchten.

### Flexible Raumgestaltung mit durchdachtem Grundriss

Die Wohnung zeichnet sich durch eine funktionale Aufteilung aus und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Sämtliche Wohnräume sind zentral begehbar und ermöglichen sowohl Familien als auch Wohngemeinschaften ein komfortables Zusammenleben.

Aktuell stehen drei separat zugängliche Zimmer zur Verfügung, die individuell als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt angeordnet und wird durch einen angrenzenden Essbereich ergänzt, wodurch ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein entsteht.

Komplettiert wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen zentralen Vorraum, der alle Räume miteinander verbindet.

Hier geht's zum 360°

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

### Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Raumgestaltung nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. Bereits vorhandene Isolierfenster tragen zu einer angenehmen Wohnqualität bei und bilden eine gute Grundlage für eine Modernisierung.

### Interessant für Anleger

Für Investoren bietet die Immobilie zusätzlich einen attraktiven Rahmen hinsichtlich der Vermietbarkeit. Die Wohnungsgröße, die Raumaufteilung sowie die gefragte Lage schaffen gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung als Anlageobjekt. Angemessener Mietzins anwendbar.

### Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur

Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung und optimale Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Meidlinger Hauptstraße bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und Freizeitangeboten.

Die U-Bahn-Linien U4 und U6 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu zahlreichen wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Ergänzend sorgen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien für zusätzliche Mobilität.

### **Vorteile auf einen Blick**

- Sanierungsbedürftige Wohnung mit großem Gestaltungspotenzial
- Drei separat begehbbare Zimmer
- Separate Küche mit angrenzendem Essbereich
- Badezimmer und getrenntes WC
- Ruhige Ausrichtung zur Seitengasse und zum Innenhof
- Isolierfenster vorhanden
- Geeignet für Familien, WGs und Anleger
- Hervorragende Infrastruktur
- Sehr gute Anbindung an U4 und U6

### **Fazit**

Eine interessante Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einer Wohnung mit Entwicklungspotenzial in guter Wiener Lage sind. Mit einer durchdachten Sanierung kann hier ein modernes Zuhause oder ein attraktives Investmentobjekt entstehen.

### **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.