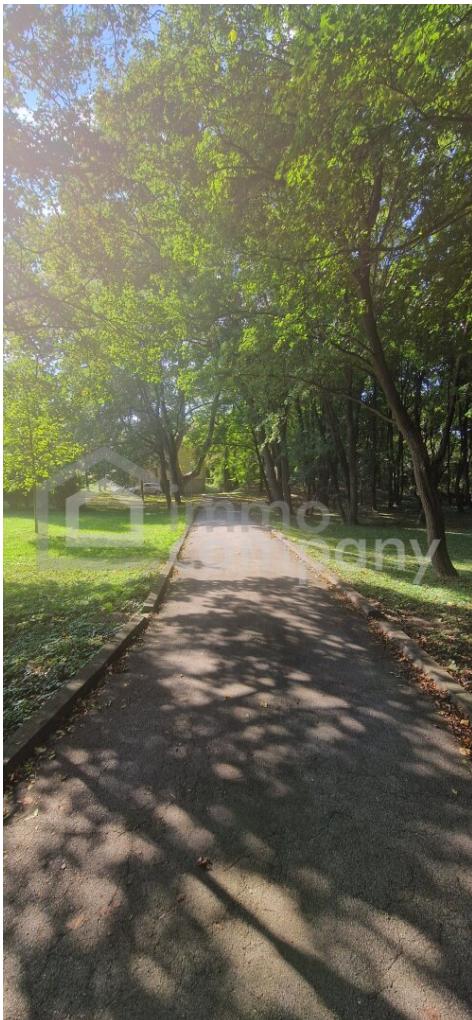


**3 Zimmer Wohnung in super Ruhelage mit extrem viel  
Potenzial zum selbst gestalten in Rodaun**



Zufahrt zum Haus

**Objektnummer: 7939/2300162157**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	75,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,30 €
<b>Heizkosten:</b>	193,85 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	194,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Dorak**

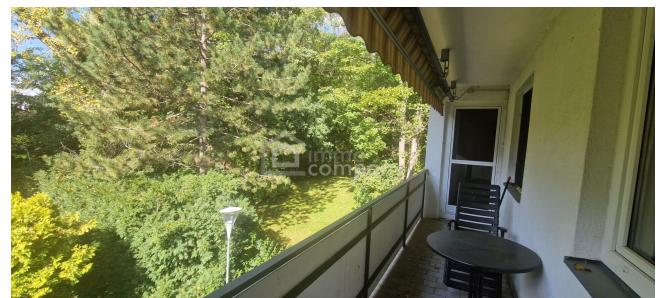
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44













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,-**

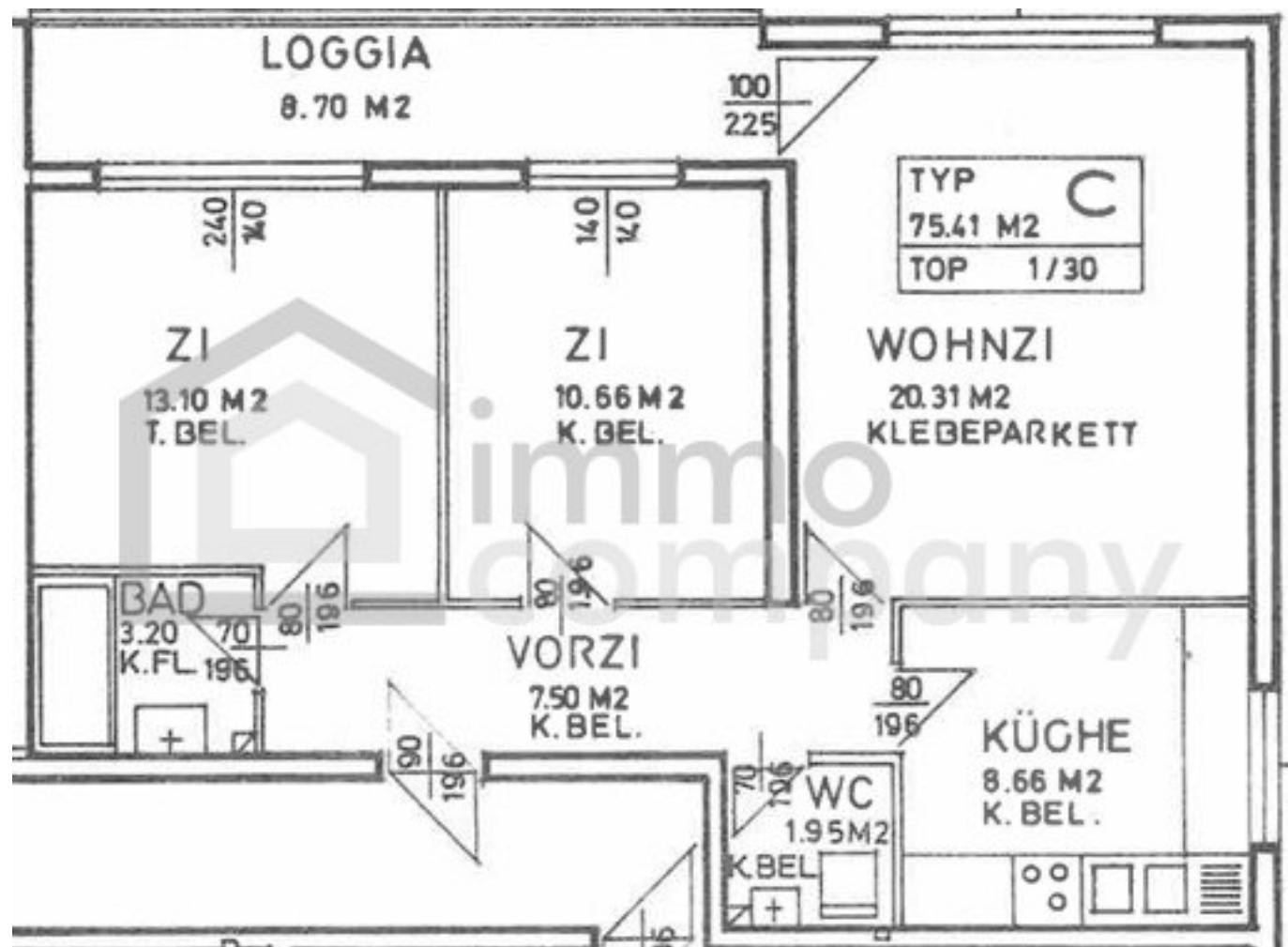
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



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



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 1230 Wien, wo urbanes Leben und naturnahe Erholung perfekt miteinander verschmelzen!

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen Parklage und bietet erhebliches Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Stellen Sie sich diese Wohnung unmöbliert vor, es zahlt sich aus!!

- Lage: Rodaun (1230 Wien), idyllische, ruhige Wohngegend mit guter Anbindung an das Stadtzentrum
- Größe/Raumaufteilung: 75m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, getrennt begehbar, ideale Grundstruktur für eine praktische oder kreative Grundrissgestaltung
- Zustand: Vorschlag für Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf – perfekte Voraussetzungen für ein neu designtes Badezimmer bzw. Küche, individuelle Möblierung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen
- Besonderheiten: eine 8,7 m<sup>2</sup> große Loggia mit Blick ins Grüne, absolute Ruhelage Sonnenseite!!
- Nutzungsidee: Ideal für Anleger oder Selbstnutzer, der Wert auf eine maßgeschneiderte Raumaufteilung und ein privates, ruhiges Wohnambiente legt

Besichtigung: Gern stehe ich für eine unverbindliche Besichtigung bzw. weitere Informationen zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

herzlichst Stefan Dorak

0699184 100 52

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap