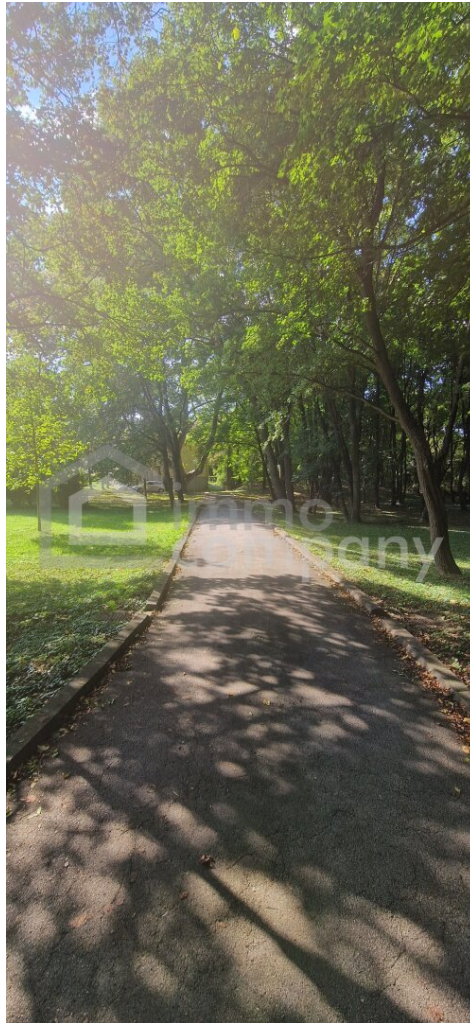


**3 Zimmer Wohnung in super Ruhelage mit extrem viel
Potenzial zum selbst gestalten in Rodaun**



Zufahrt zum Haus

Objektnummer: 7939/2300162157

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

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,-**

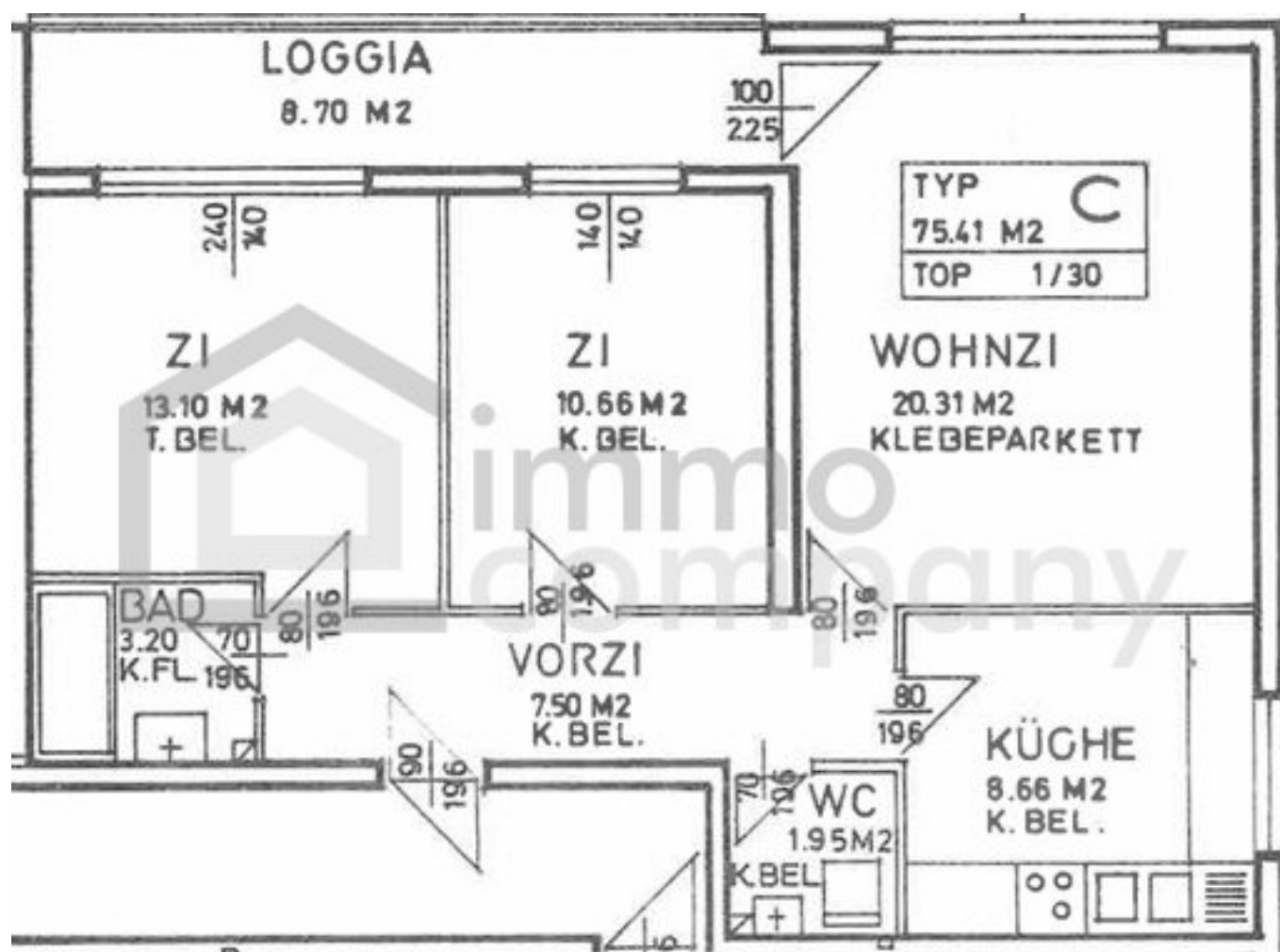
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: 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: 75m², 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 m² 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