

**Sanieren nach eigener Vorstellungen - 3 Zimmer  
Altbauwohnung in der Kaiserstraße!**



Zimmer 2

**Objektnummer: 6653/817**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1887
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,75 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	357.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,26 €
<b>USt.:</b>	21,50 €

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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



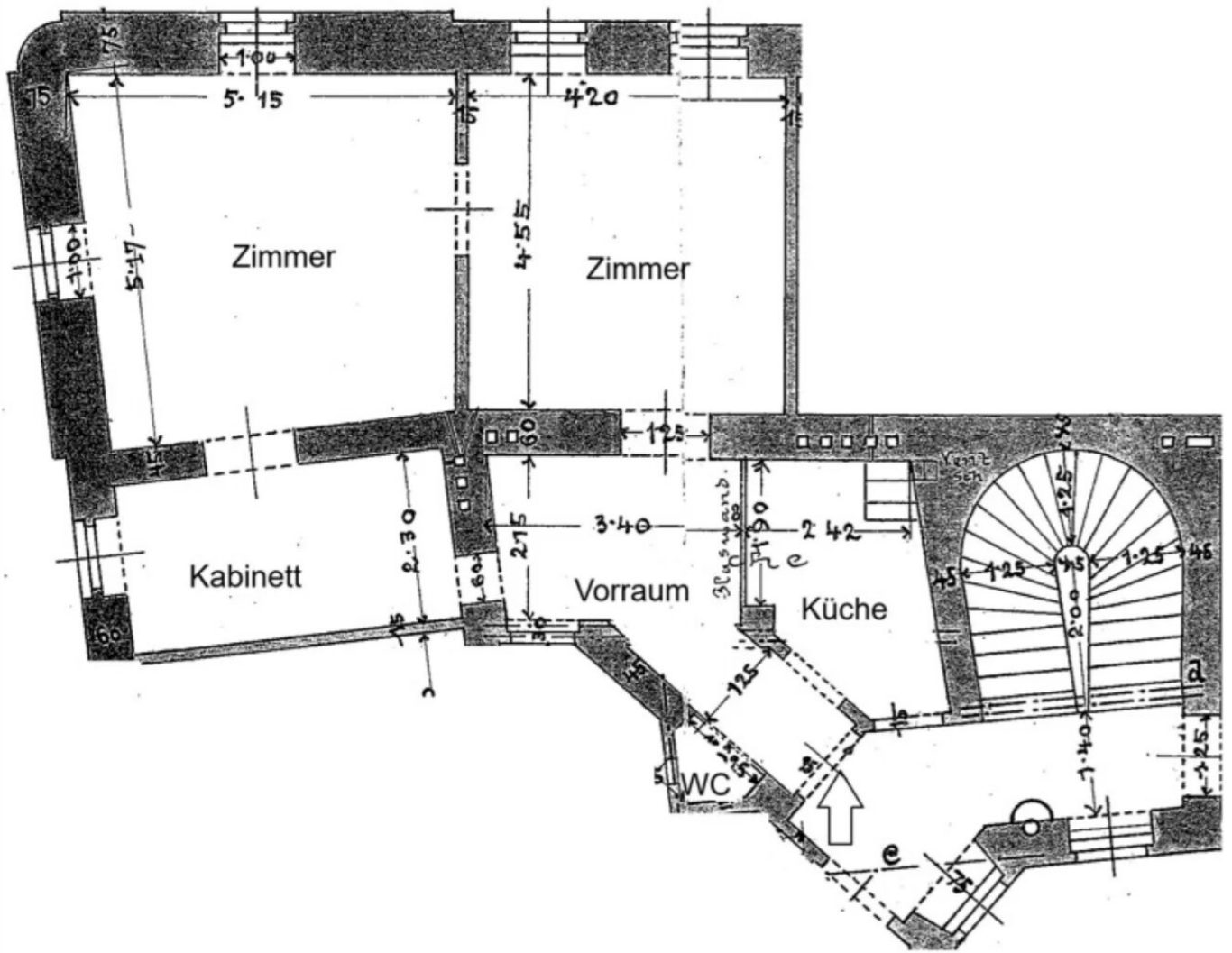












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sanierungsbedürftige Drei-Zimmer-Wohnung** in **begehrter Lage der Kaiserstraße**. Das Herzstück der Wohnung bildet das rund **26 m<sup>2</sup> große Zimmer** mit **Parkettboden**, das sich ideal als großzügiges Wohnzimmer eignen würde. Ergänzt wird dieses durch ein etwa **19 m<sup>2</sup> großes Zimmer** sowie ein **ca. 10 m<sup>2</sup> großes Kabinett**, das sich flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer nutzen lässt. Vom **zentralen Vorraum** aus sind sowohl die **separate Küche** als auch die **Toilette** erreichbar. Durch eine **durchdachte Raumgestaltung** und **individuelle Sanierungsmaßnahmen** lässt sich hier ein **neues Zuhause** nach den eigenen Vorstellungen schaffen. Die Wohnung befindet sich im **zweiten Liftstock** eines **gepflegten Altbauhauses** und überzeugt durch ihren **klassischen Charme** sowie das **große Entwicklungspotenzial**.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- separate Toilette
- separater Küchenraum
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Kabinett

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap