

**WOHNUNG MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL!
PROVISIONSFREI!**



Virtuelles Staging

Objektnummer: 1609/46476

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	187.000,00 €
Betriebskosten:	105,79 €
USt.:	21,16 €

Ihr Ansprechpartner



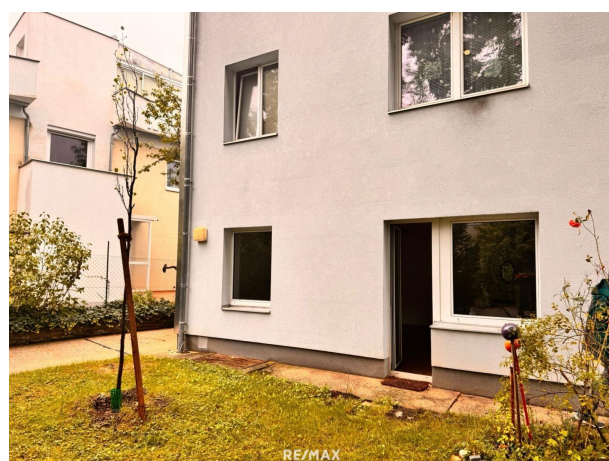
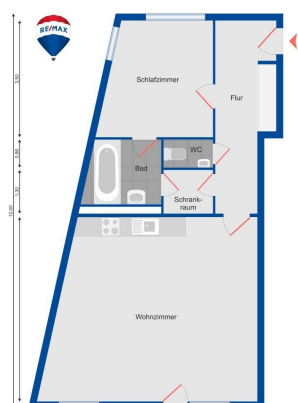
Jochen Schön

RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 733 7206

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







Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom beliebten Maurer Hauptplatz entfernt – einer der begehrtesten Wohnadressen im 23. Bezirk – bietet diese Wohnung eine seltene Gelegenheit, urbanen Komfort mit dörflichem Charme zu verbinden. Zwischen historischen Gassen, gemütlichen Heurigen und charmanten Cafés genießen Sie die Lebensqualität eines gewachsenen Grätzls – mit Natur, Nahversorgung und öffentlicher Anbindung in unmittelbarer Nähe.

Wohnen mit Gartenmitbenutzung

Die im Erdgeschoss gelegene 2-Zimmer-Wohnung punktet mit ihrem direkten Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten – ein echtes Highlight für alle, die Freiraum und Grün im Alltag schätzen. Der großzügige Wohn-Essbereich lässt sich mit überschaubarem Aufwand zu einem dritten Zimmer erweitern – perfekt für Homeoffice, Gäste oder Familienzuwachs. Ein separates Badezimmer, ein WC sowie ein helles Schlafzimmer runden das harmonische Raumangebot ab.

Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – ideal für alle, die ihre Wohnideen selbst verwirklichen möchten. Ob stilvolle Altbausanierung oder moderne Neugestaltung: Hier haben Sie die Freiheit, ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Auch für Anleger interessant

Durch die Möglichkeit der freien Mietzinsbildung bietet das Objekt attraktive Perspektiven für Investoren – mit flexibler Mietpreisgestaltung, sehr guter Vermietbarkeit und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ein Zuhause mit Potenzial, Charme und Gartenmitbenutzung – ideal für Eigennutzer und Anleger, die Kreativität mit Wohnqualität verbinden möchten.

Provisionsfrei! Alle Eigentumsobjekte werden ohne Provision (3,6% inkl. MwSt.) angeboten! 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.

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap