

## **Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – ruhige Lage**



Innenhof

**Objektnummer: 1609/46536**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,11 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,57                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.250,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 159,72 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 15,97 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

2% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Jonathan Riedl**

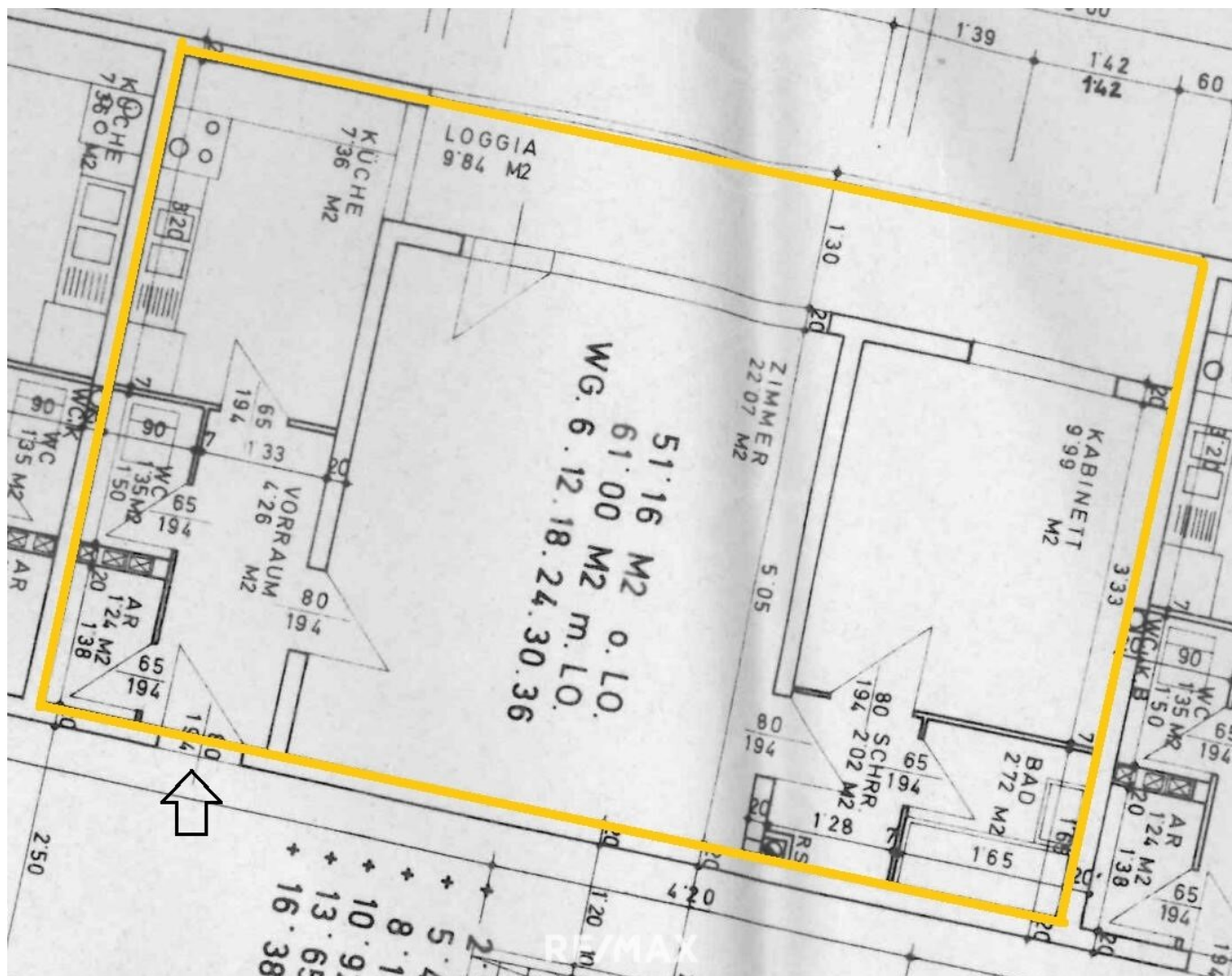
RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 664 156 94 55

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







## Objektbeschreibung

Diese ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage in der Hellwagstraße im 20. Bezirk. Das Gebäude wurde 1970 errichtet und wird laufend instand gehalten. Die Wohnung überzeugt durch ihre gut geschnittene Raumaufteilung und die große Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof.

Die Wohnnutzfläche von rund 51 m<sup>2</sup> teilt sich in Vorraum, Abstellraum, Küche, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Schlafzimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (ca. 9,8 m<sup>2</sup>).

Durch die südwestliche Ausrichtung und die großen Fensterflächen ist die Wohnung angenehm hell und freundlich.

Die Einheit befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Ob Eigennutzung oder Investment – hier lässt sich mit überschaubarem Aufwand eine attraktive Stadtwohnung schaffen.

Das Haus wird durch die ViennaEstate Hausverwaltung betreut, verfügt über einen Personenaufzug sowie über gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Fahrradraum und Innenhof. Optional stehen Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap