

## Charmante Garconniere in Atzgersdorf



Objektnummer: 199397012

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 156,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	169.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,54 €
<b>USt.:</b>	10,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

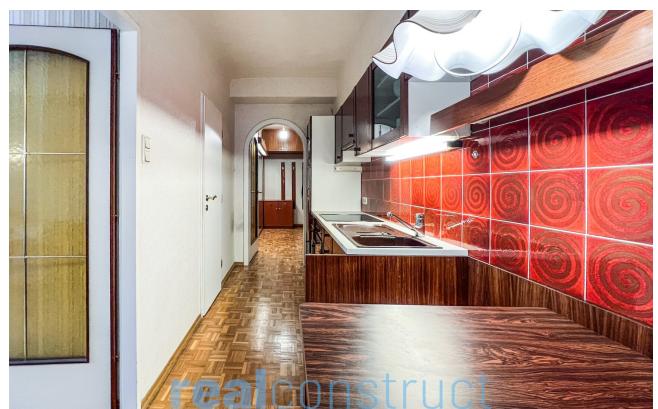
## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge













realconstruct

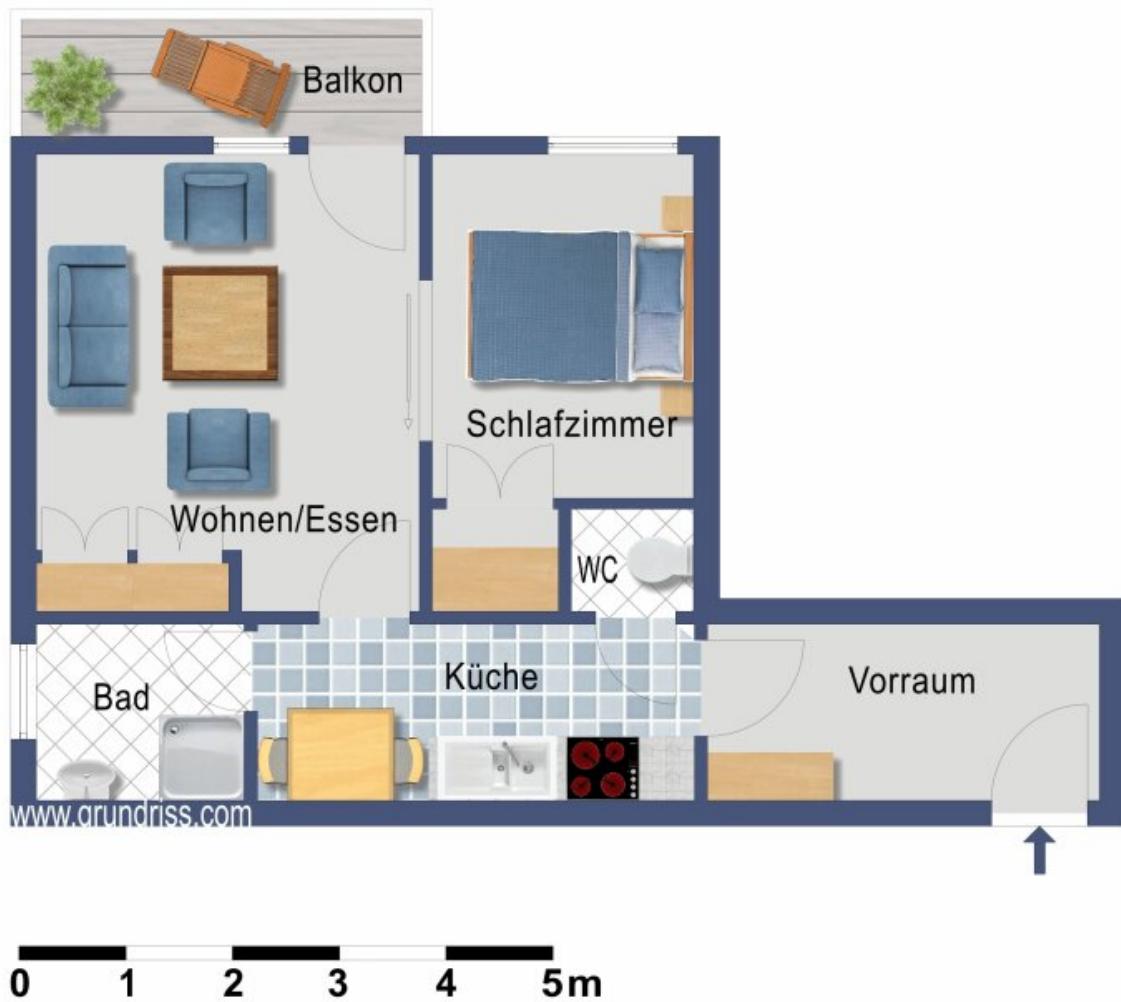


realconstruct



realconstruct





# Objektbeschreibung

## Charmante Garconniere mit großem Potenzial in 1230 Wien – Atzgersdorf

Zum Verkauf gelangt eine helle Garconniere in hervorragender Lage des 23. Bezirks.

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnhausanlage, welche Anfang der 1970er Jahre errichtet wurde.

### Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 44 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 3 m<sup>2</sup> (ostseitig)
- **Zustand:** dem Alter entsprechend, jedoch gepflegt
- **Besonderheiten:** hochwertige Tischlereinbauten aus Echtholz
- **Heizung:** Fernwärme über Radiatoren
- **PKW-Stellplatz:** günstige Anmietung eines PKW-Stellplatzes im Innenhof über die Hausverwaltung möglich

### VIRTUELLE RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=ta52kXdcQ6g>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC

- Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer mit Zugang zum ostseitigen Balkon
- Schlafzimmer mit Wandverbau und Schiebetüre

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage innerhalb der Anlage und bietet gleichzeitig ideale Voraussetzungen für eine Sanierung nach eigenen Vorstellungen – perfekt sowohl für Eigennutzer als auch als Anlageobjekt zur Vermietung.

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 01/9977290 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

## **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap