# 2-Zimmer + 2 Eingänge - Eine Wohnung - VIO PLAZA / U4 / U6 / S-Bahn



Objektnummer: 5570/669

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** 

Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ruckergasse Wohnung - Etage

Österreich

1120 Wien, Meidling

1900

Teil\_vollrenovierungsbed

Altbau 48,28 m² 48,28 m² 2,50

1

E 189,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

F 3,82

148.889,00 €

162,22 €

16,22 €

# **Ihr Ansprechpartner**

#### **Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH Würzburggasse 4 / 7 1130 Wien

T +43 6605195782

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



















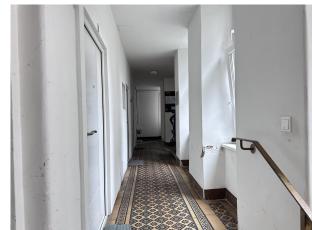










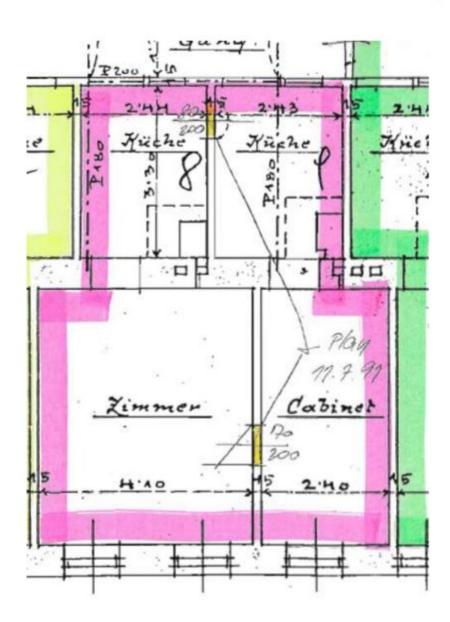






#### KIRSCHNER IMMO GMBH

# Immobilienvermittlung 1130 Wien, Würzburggasse 4/ Top 7



### **Objektbeschreibung**

Diese renovierungsbedürftige Wohnung im 1. Stock eignet sich perfekt für denjenigen, die mit handwerklichen Geschick diese Immobilie umbauen und mit einer hervorragenden Lage verbinden möchten.

Die Eigentumswohnung verfügt über eine Fläche von 48,28 m² und bietet viel Platz und Raum für individuelle Gestaltung. Mit 2 gut geschnittenen Zimmern eignet sich diese Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare, die die Vorzüge des urbanen Lebens in vollen Zügen genießen möchten. Das Highlight dieser Immobilie ist, dass sie renovierungsbedürftig ist – eine perfekte Gelegenheit für kreative Köpfe, die ihr persönliches Wohnkonzept gestalten möchten. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Raum nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestalten, um ein Zuhause zu schaffen, das nicht nur funktional, sondern auch stilvoll ist.

Ein Gang-WC kann von dieser Wohnung benutzt werden. Der Einbau eines Gang-WCs ist ohne weiteres mit einem Installateur auf Ihre Kosten möglich. Gegen einen Aufpreis von € 3.000 würde der Eigentümer beim Kauf dieser Wohnung das WC-Abflussrohr auch dorthin verlegen lassen, wo Sie es wünschen und am Plan einzeichnen.

Wenn Sie dafür Bedar haben, könnten Sie auch zwei einzelne Wohnungen mit getrennten Wohnungseingängen machen und hätten so eine Wohnung, aber perfekt getrennt für zwei Personen, die miteinander wohnen wollen, aber räumlich doch getrennt werden können.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da es Buslinien, U-Bahn Stationen und den Meidlinger Hauptbahnhof in naher Umgebung gibt. Eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe, wie Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum stehen zur Verfügung.

Diese Immobilie ist perfekt für alle, die ein komfortables Zuhause und eine ausgezeichnete Lage haben möchten. Es bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe. Wenn Sie also eine Immobilie suchen, die Sie nach Ihren Wünschen umbauen können, dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <500m Klinik <750m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <750m Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap