

## Sanierungsprojekt | 3-Zimmer-Wohnung in 1140



Küchen Option KI generiert

**Objektnummer: 1609/46525**

**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>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	88,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,18 €
<b>Heizkosten:</b>	248,28 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	176,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.540,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



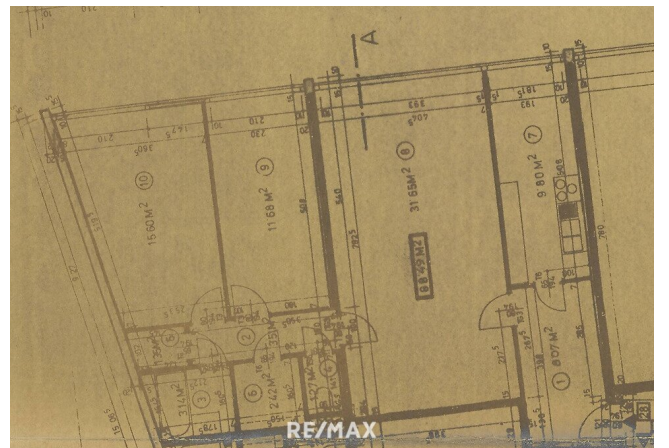
**Melanie Kloster**

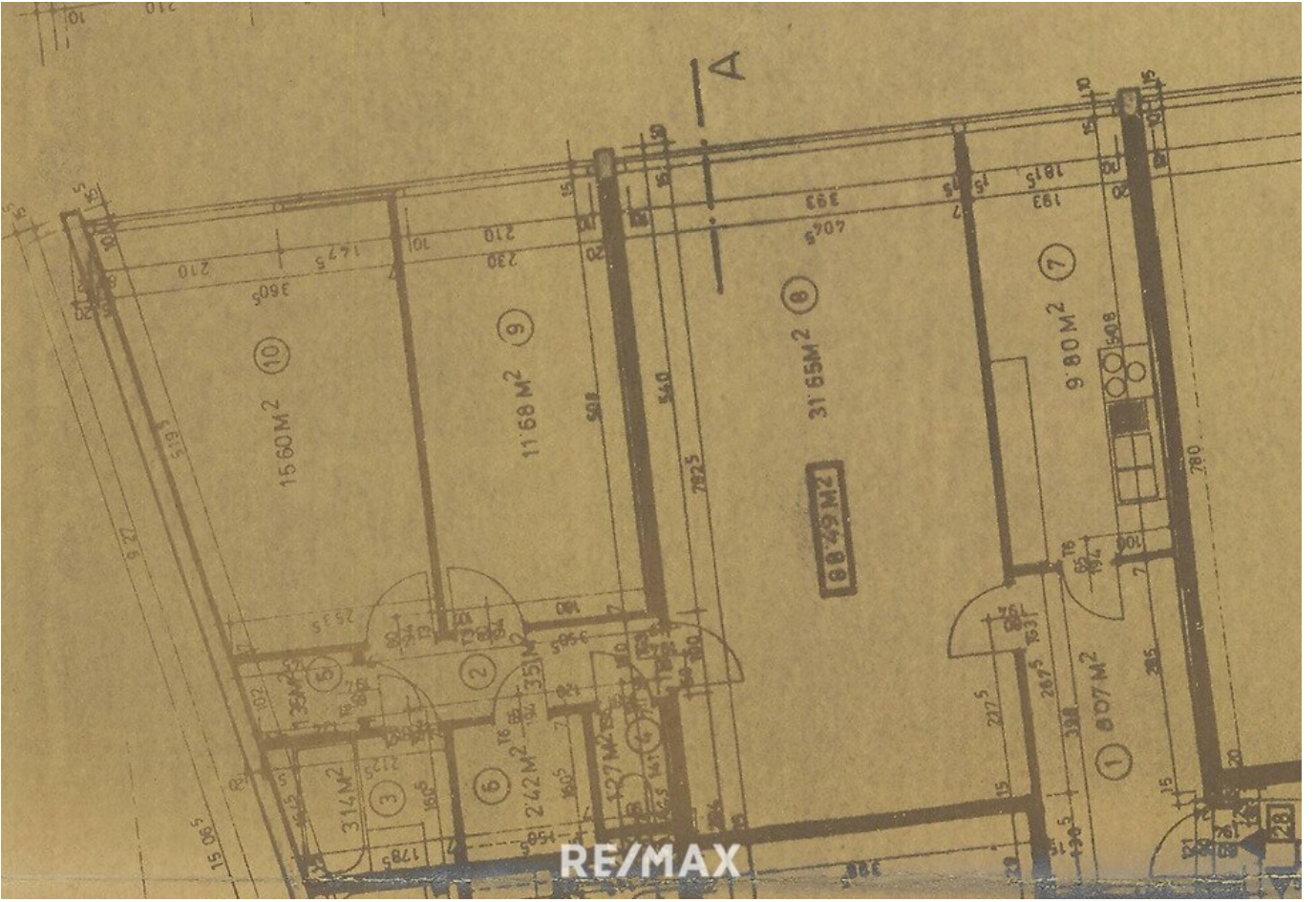
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien











## Objektbeschreibung

Diese Wohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> liegt im 4. Stock eines Gebäudes aus den 1960er-Jahren im Bereich Linzer Straße / Flachgasse. Sie bietet drei Zimmer, eine Küche sowie getrennte Sanitärbereiche. Die gesamte Ausstattung ist zu erneuern. Wandoberflächen, Böden und Türen sind sichtbar abgenutzt, die Küche wurde weitgehend entfernt und das Badezimmer entspricht einem älteren Standard. Die Fenster sind funktionsfähig. Dank des großzügigen Grundrisses bestehen gute Möglichkeiten für eine Neuplanung und Modernisierung. Die umgebende Infrastruktur bietet eine verlässliche Nahversorgung und eine gute Anbindung an das Straßenbahnnetz.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap