

## Helle Eigentumswohnung auf der Wilhelminenstraße



**Objektnummer: 5570/680**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 117,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,42
Kaufpreis:	198.889,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Heizkosten:	46,22 €
USt.:	22,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

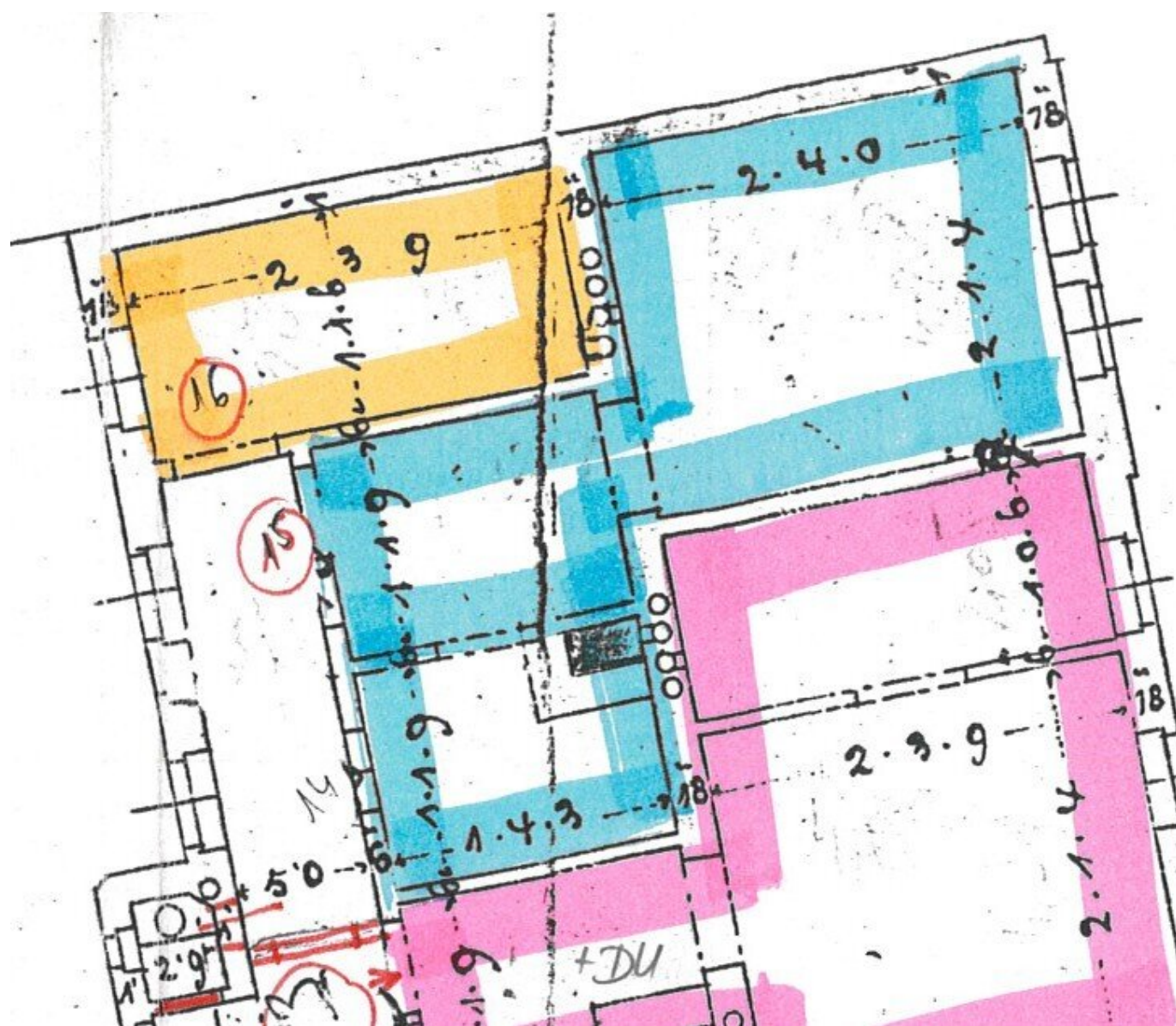
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

### Helle Eigentumswohnung in 1160 Wien – Ideal für junge Familien und Investoren!

Wir freuen uns, Ihnen diese **Eigentumswohnung** im **1. Stock** eines gepflegten Altbaus in 1160 Wien anzubieten. Mit einer großzügigen Fläche von **57,78 m²** und einem **Kaufpreis von 198.889,00 €** bietet diese Wohnung viel Potenzial für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen.

Die **sehr helle Wohnung** verfügt über **2 Zimmer** sowie eine Küche in einem separaten Kabinett. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, und das WC ist separat, was den Komfort erhöht. Die Wohnung ist in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche bei der Renovierung umzusetzen.

Genießen Sie den **Stadtblick** aus den Fenstern mit **Doppel- / Mehrfachverglasung** und Kunststofffenstern, die für eine gute Isolierung sorgen. Die **Gas-Etagenheizung** sorgt für eine effiziente Wärme in der kalten Jahreszeit. Eine **Einbauküche** ist ebenfalls vorhanden.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend! In unmittelbarer Nähe finden Sie Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und den Bahnhof, die eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien gewährleisten.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik
- Schule / Kindergarten
- Höhere Schule
- Supermarkt
- Bäckerei

- Einkaufszentrum

Diese Wohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für kreative Köpfe, die ein individuelles Wohnkonzept realisieren möchten, oder für Investoren, die in eine vielversprechende Lage investieren wollen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihre neue Eigentumswohnung in Wien wartet auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap