

## **Unsanierter ERDGESCHOSSWOHNUNG - nähe Einsiedlerplatz**



**Objektnummer: 5570/675**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Embelgasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,68 m²
Nutzfläche:	67,68 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 164,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,58
Kaufpreis:	268.889,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

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

















## Objektbeschreibung

### Renovierungsbedürftige Erdgeschosswohnung in 1050 Wien – Ideal für junge Familien und Investoren!

Wir freuen uns, Ihnen diese **Erdgeschosswohnung** in zentraler Lage von **1050 Wien** anzubieten. Mit einer großzügigen Fläche von **67,68 m²** und einem **Kaufpreis** bietet diese Wohnung viel Potenzial für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen.

Die Wohnung besteht aus **2,5 Zimmern** und verfügt über ein separates **WC** sowie ein **Bad**, was den Komfort erhöht. Das Objekt befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre eigenen Ideen und Wünsche in die Renovierung einzubringen und die Wohnung nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

Die Lage in der Nähe des **Einsiedlerplatzes** bietet eine hervorragende **Verkehrsanbindung**: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind nur wenige Schritte entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien gewährleistet.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf:

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

Info und Besichtigung ist jederzeit möglich, auch am Wochenende!



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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap