

**WOHNUNG ZUM SANIEREN - 2,5 Zimmer im  
HOCHPARTERRE**



**Objektnummer: 5570/674**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Habichergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	42,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 174,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,73
Kaufpreis:	148.889,00 €
Betriebskosten:	137,54 €
USt.:	13,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

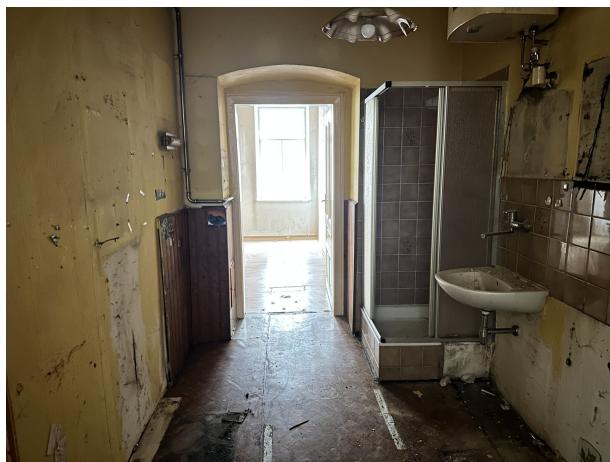
## Ihr Ansprechpartner

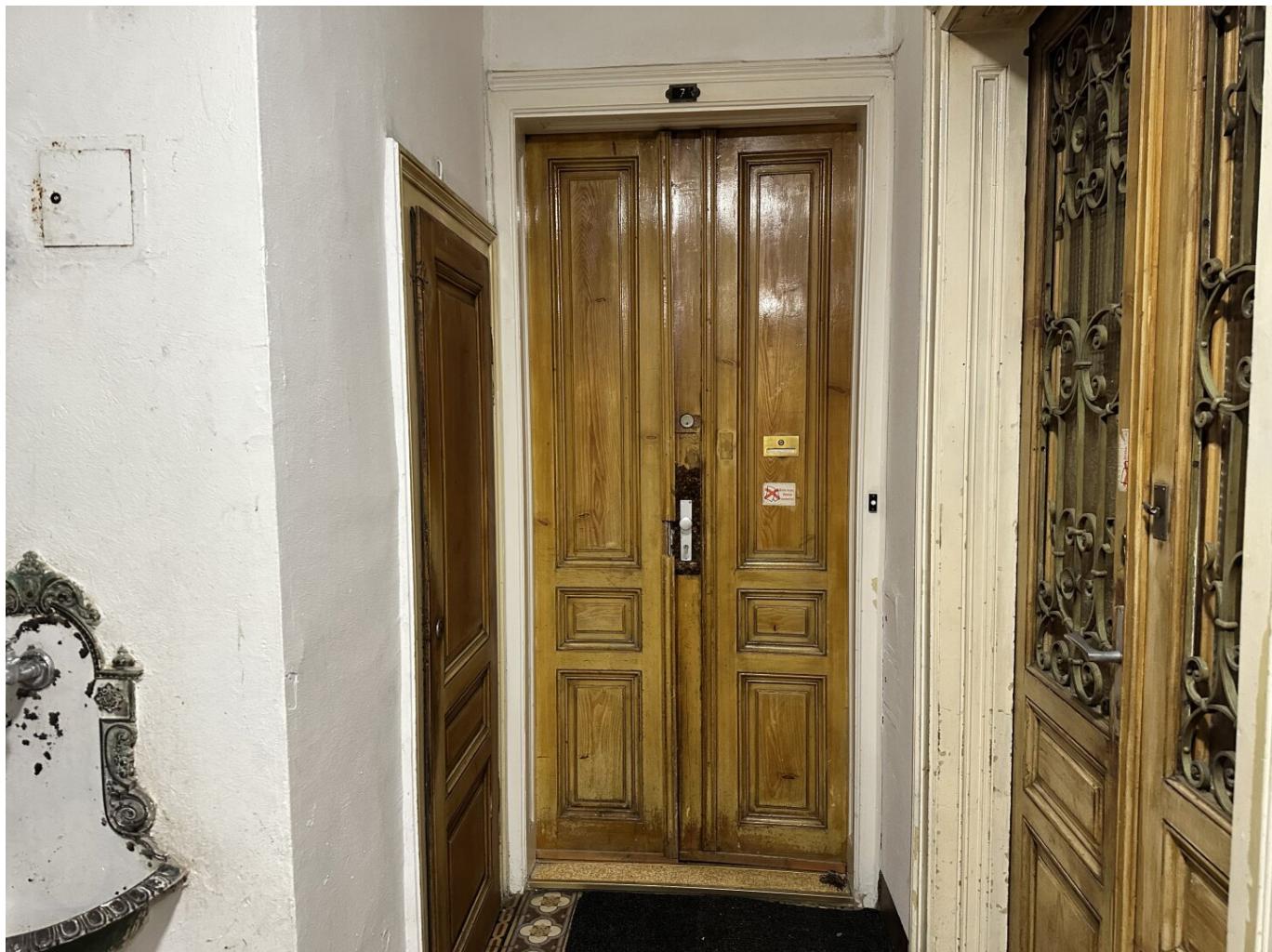
### Dominik Kirschner

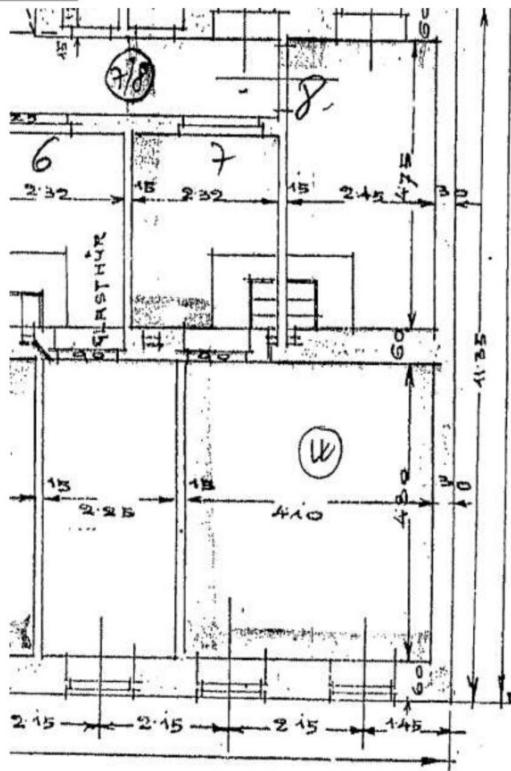
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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







Bankverbindung: KAIKA IBAN: A193 5258 5000 0804 6484 BIC: KLNWATWWOBG  
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese **Eigentumswohnung** im **Hochparterre** eines charmanten Altbaus in 1160 Wien anzubieten. Mit einer Gesamtfläche von **42,98 m<sup>2</sup>** und diesem **Kaufpreis** bietet diese Wohnung viel Potenzial für kreative Gestaltungen und Anpassungen.

Die Wohnung besteht aus **2 Zimmern**, wobei es die Möglichkeit gibt, das **Badezimmer im Vorraum** zu installieren, um einen zusätzlichen 3. Raum zu gewinnen. Der **Stadtblick** von den Fenstern auf die **Habichergasse** sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Die **Heizungsart** können Sie flexibel gestalten: Gas ist bereits in der Wohnung vorhanden, und Sie haben die Wahl zwischen Gas- oder Elektroheizungen.

Die **Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet! Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, was eine optimale Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien gewährleistet.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik
- Schule / Kindergarten
- Universität / Höhere Schule
- Supermarkt
- Bäckerei
- Einkaufszentrum Lugner City

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für kreative Köpfe, die ihr eigenes Wohnparadies schaffen möchten, oder für Investoren, die in eine vielversprechende Lage investieren wollen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap