

**Wunderbare Stilaltbauwohnung in tollem Altbauzinshaus
zum Renovieren**



Objektnummer: 5570/681

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,17 m ²
Nutzfläche:	53,17 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 92,07 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	218.889,00 €
Betriebskosten:	111,66 €
USt.:	11,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

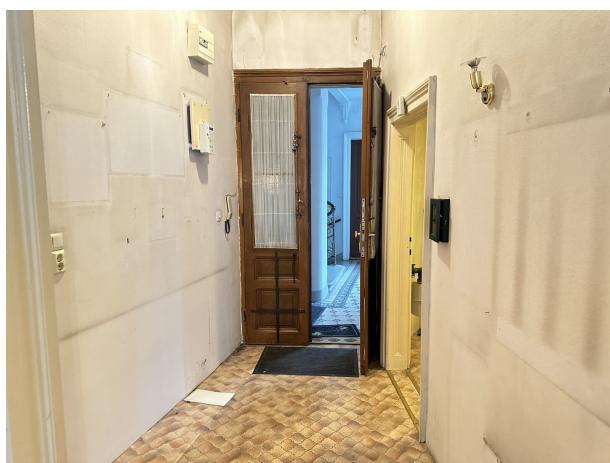
Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburgergasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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













Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Eigentumswohnung in 1170 Wien – Perfekt für junge Familien und Investoren!

Wir freuen uns, Ihnen diese **Eigentumswohnung** im **2. Stock** eines stilvollen Altbau in 1170 Wien anzubieten. Mit einer großzügigen Fläche von **53,17 m²** und einem **Kaufpreis von 218.889,00 €** bietet diese Wohnung hervorragende Möglichkeiten für kreative Gestaltung und individuelle Anpassung.

Die Wohnung verfügt über **2 Zimmer** sowie eine **separate Küche in einem Kabinett**. Bei einer geschickten Umgestaltung könnte die Küche ins Wohnzimmer integriert werden, sodass Sie die Möglichkeit haben, ein zusätzliches Zimmer als **Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer** zu schaffen. Diese **Flexibilität macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien oder als Investitionsobjekt**.

Zur Ausstattung gehören **Fliesen**, ein **Heizofen**, eine **Einbauküche**, eine **Badewanne**, sowie **Flügeltüren** und eine separate Toilette. Die **Doppel- / Mehrfachverglasung** sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und trägt zur Energieeffizienz bei.

Die **Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet! In unmittelbarer Nähe befinden sich Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof, die eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien ermöglichen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf:

- Ärzte
- Apotheken
- Kliniken
- Schulen / Kindergärten
- Supermärkte
- Bäckereien

- Einkaufszentren

Diese Wohnung stellt eine hervorragende Gelegenheit für kreative Köpfe dar, die ein individuelles Wohnkonzept umsetzen möchten, sowie für Investoren, die in eine vielversprechende Lage investieren wollen. Nutzen Sie die Chance, Ihre Visionen in dieser sanierungsbedürftigen Immobilie zu verwirklichen! Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihre neue Eigentumswohnung in Wien erwartet Sie!

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap