

**JETZT HABEN SIE DIE GELEGENHEIT IHREN TRAUM ZU  
VERWIRKLICHEN! 1 Zimmer Starterwohnung im EG**



**Objektnummer: 8240**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Wohnung  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1100 Wien  
**Wohnfläche:** 29,58 m<sup>2</sup>  
**Heizwärmebedarf:** D 119,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** D 2,34  
**Kaufpreis:** 88.740,00 €

**Provisionsangabe:**  
3.194,64 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marion Duregger

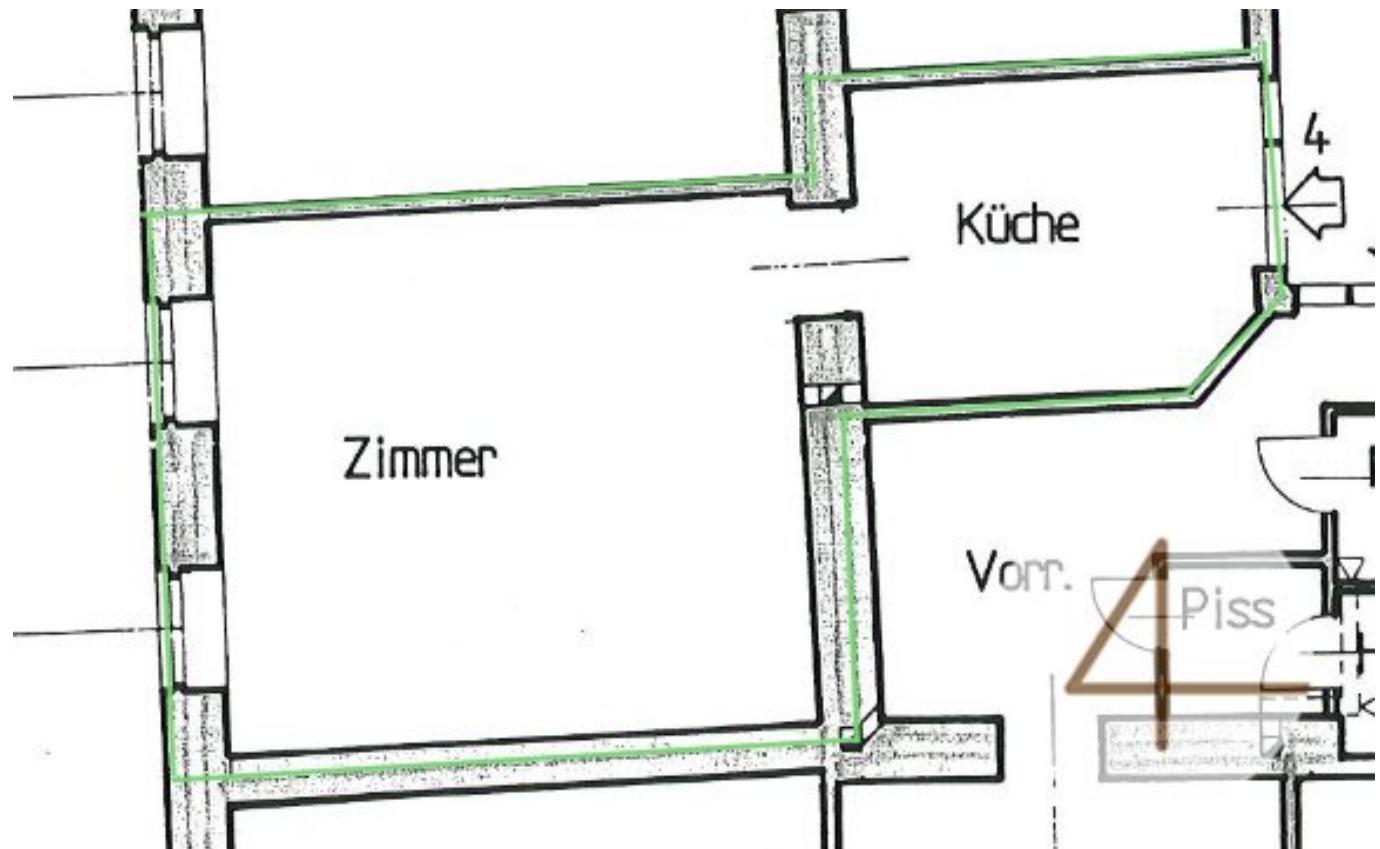
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160

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







# Objektbeschreibung

sowohl für Eigennutzung als auch für Investoren interessant. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und benötigt eine umfangreiche Sanierung. Ein Gasanschluss ist bereits vorhanden.

Küchelt. Einreichplan 16.05.88

8,36 m<sup>2</sup>

Zimmer lt. Einreichplan 16.05.88

21,22 m<sup>2</sup>

Gesamt 29,58 m<sup>2</sup>

Diese geräumige Wohnung im EG bietet viel Potenzial für alle, die eine Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Gründerzeithaus und überzeugt durch eine sehr gute Grundstruktur.

## Zusätzliches Highlight:

Im selben Haus stehen weitere Wohneinheiten zum Verkauf – ideal für Investoren, die ein ganzes Paket erwerben möchten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen und dennoch angenehm ruhigen Wohngegend im 10. Bezirk. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Restaurants und Cafés liegen in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu mehreren Bus- und Straßenbahnenlinien sowie zur U-Bahn ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Grün- und Erholungsflächen in der Nachbarschaft bieten zusätzlichen Freizeitwert und machen diese Lage besonders attraktiv für urbanes Wohnen mit hohem Komfort.

## Öffentliche Verkehrsanbindungen

**180 m zur Straßenbahnenlinie 6,11 - „Gellertplatz“**

**350 m zur Autobuslinie 68A, 68B - „Waldgasse“**

**500 m zur Autobuslinie 14A - „Reumannplatz“**

**550 m zur U1-Station - „Reumannplatz“**

**600 m zur Autobuslinie 65A - „Reumannplatz“**

**Verkaufspreis: Euro 88.740,00**

**Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt HWBE 119,20 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse D entspricht.

**Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 069919248160 zur Verfügung.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.