

## Sanierungsbedürftige 2 Zimmer Wohnung in super Lage!



Zimmer 3

**Objektnummer: 141/84457**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1908
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 172,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,30
Kaufpreis:	209.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



### Berend Jäger

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749663  
H +43 676 834 34 663

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

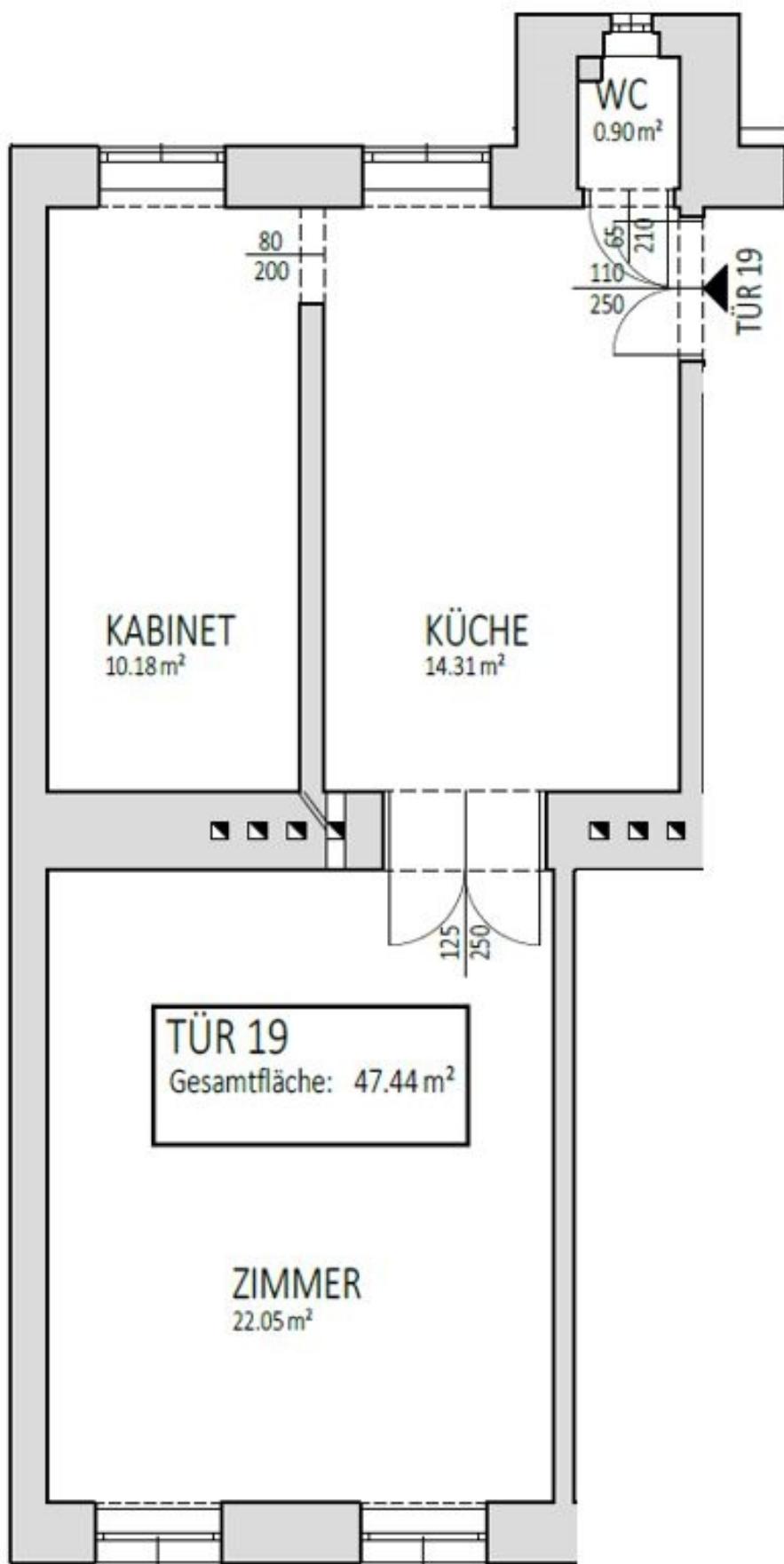


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







## Objektbeschreibung

### Lage:

Begehrte Lage mit Nähe zur Innenstadt und Donaukanal sowie den Prater-Auen, alles fußläufig erreichbar. Das Haus bietet durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen U3-Station "Kardinal Nagl Platz" sowie durch die Buslinie 77A eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung. Die beliebte Landstraße Hauptstraße mit zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Sie finden alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### Objekt:

Diese gut geteilte 2-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Stock eines vierstöckigen Zinshauses, und ist in den beruhigten Innenhof sowie auf die Straße ausgerichtet. Das Dachgeschoss wird aktuell ausgebaut, und im Zuge dessen das Stiegenhaus sowie die Fassade umfangreich saniert. Der Eingangsbereich des Hauses wird mit Altwiener Fliesen und charakteristischen Lustern geschmückt. Zudem wurde bereits ein Lift eingebaut, und im Kellergeschoss Einlagerumsräume geschaffen!

Die Wohnung verfügt über ca. 47,44m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Küchenzeile
- Zimmer
- WC
- Wohnzimmer

Diese oberflächlich sanierungsbedürftige Wohnung bietet Ihnen mit etwas handwerklichem Geschick die Chance, daraus Ihr individuelles Zuhause zu gestalten – ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen.

### Ausstattung:

- Altbautüren
- Fliesen- und Parkettböden
- Lift
- Kellerabteil





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN