

**\*NEU\* Renovierungsbedürftige 3-Zimmer Wohnung mit  
Kirchenblick**



**Objektnummer: 5387/8242**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

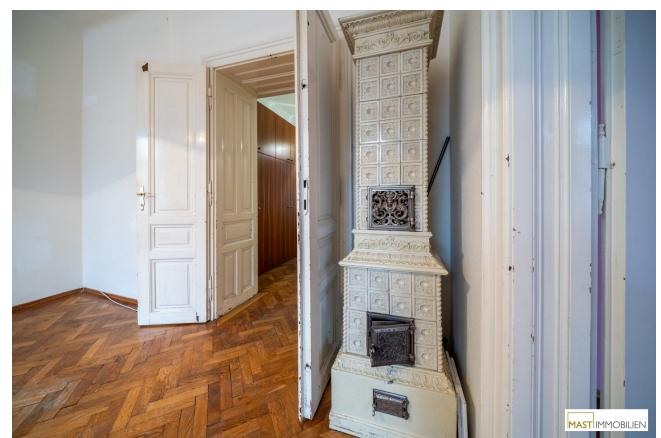
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 159,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,46 €
<b>USt.:</b>	15,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



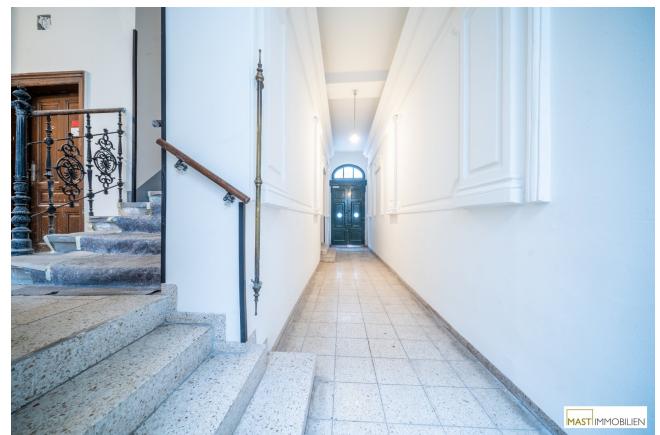
**Stefanie Vidovic**

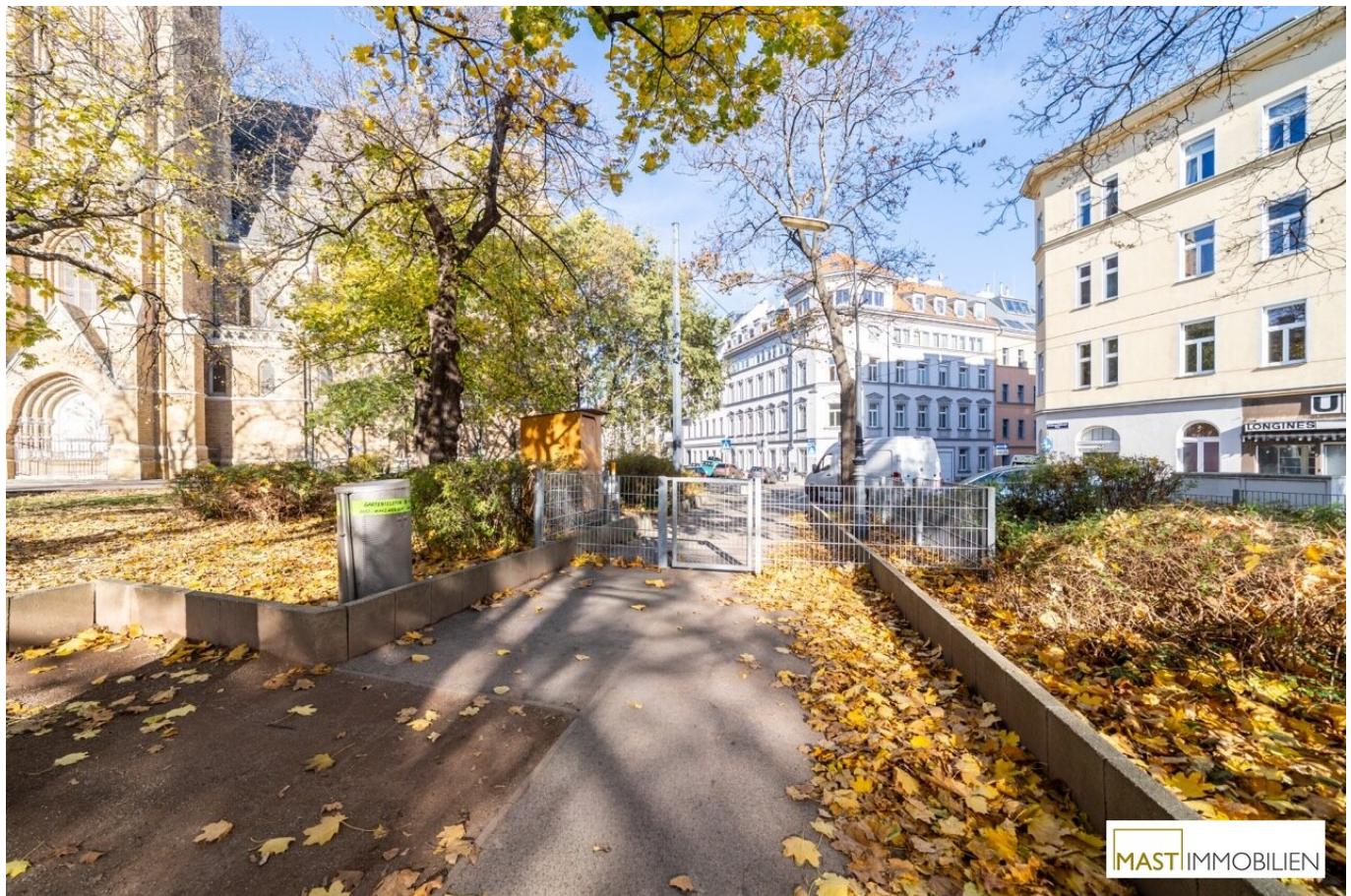
MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung mit Potential für Selbstverwirklichung?**

Hier sind Sie richtig!

## Projektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einem typischen Altbaugebäude in direkter Nähe zum "Clemens-Hofbauer-Park". Geplant ist, dass das Haus revitalisiert wird. Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus wird ein neuer Lift verbaut, die Leitungen erneuert, eine Zentralheizung (Wärmepumpe) verbaut und das Stiegenhaus wieder auf Vordermann gebracht. Damit ist die Wohnung in Hinblick auf die Zukunft eine gute Wertanlage.

## Details Wohnung:

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine renovierungsbedürftige 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit insgesamt 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ursprünglich handelte es sich bei dieser Wohnung um zwei kleine Altbauwohnungen mit Gang-Toilette. Diese Wohnungen wurden verbunden und es wurde ein Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette in der Wohnung verbaut. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und eine abgetrennte Küche. Außerdem verfügt Sie über ein großzügiges Vorzimmer, ideal als Stauraum! Mit etwas handwerklichem Geschick, kann man diese Wohnung wieder zu einer traumhaften Familienwohnung umbauen.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk, Hernals, in unmittelbarer Nähe zum Clemens-Hofbauer-Park. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Durch die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist eine rasche Anbindung an die Innenstadt sowie an weitere Bezirke gewährleistet. Auch der Bahnhof Hernals und die U-Bahn-Linie U6 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Clemens-Hofbauer-Park bietet eine angenehme Grünfläche zur Erholung und für Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre. Zusätzlich laden zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte in der Umgebung zum Verweilen ein.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap