

**Renovierungsbedürftige 2,5 Zimmer Wohnung mit Lift -  
unweit Donaulände und Kardinal Nagl Platz U3!**



**Objektnummer: 2516**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 48,33 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 107,38 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,79                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 208.000,00 €                      |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 4.303,75 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 111,93 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 11,19 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

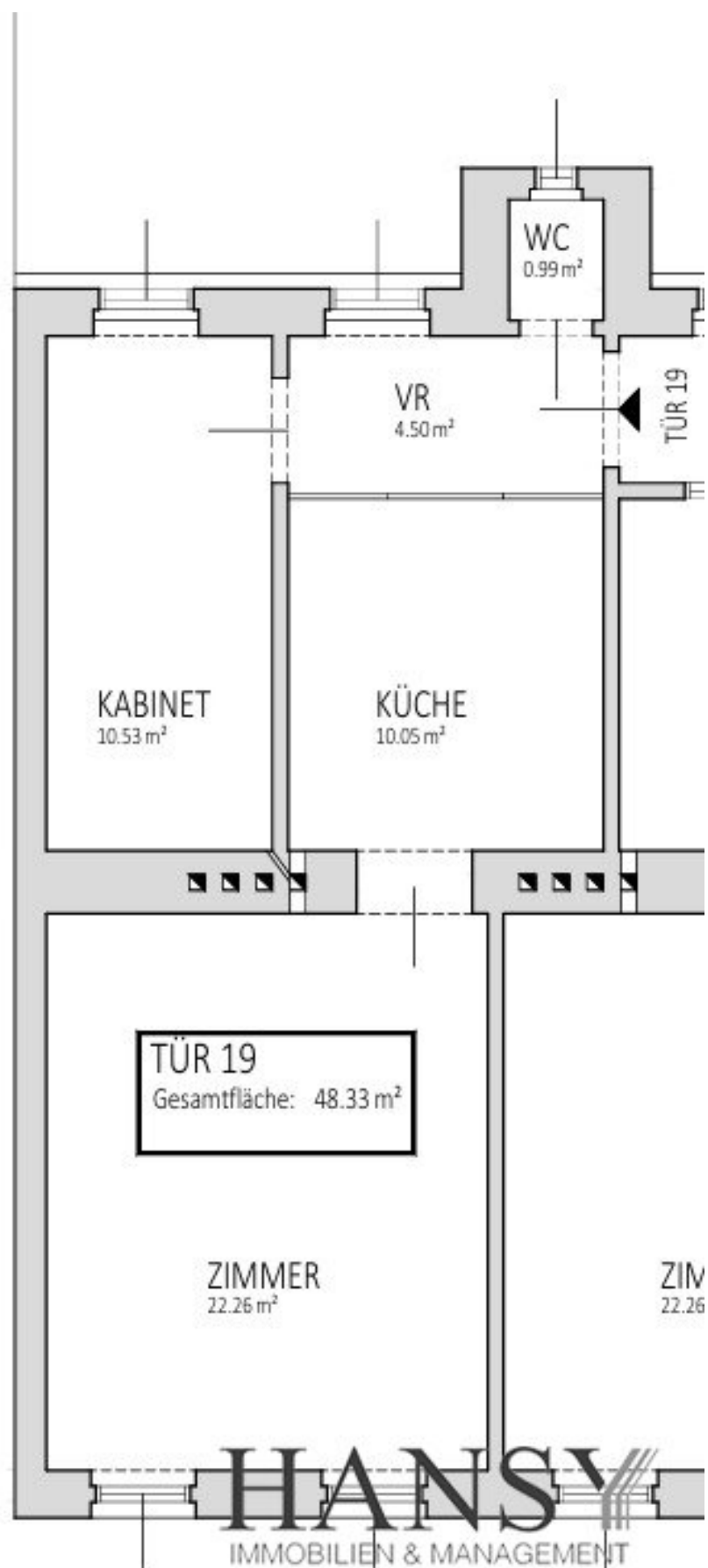
**Alexander Kalinowski**

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

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





## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause im charmanten 3. Bezirk in Wien – in einer Wohnung mit Potenzial, die darauf wartet, von Ihnen neu gestaltet zu werden!

Diese gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen auf 48 m<sup>2</sup> eine ideale Ausgangsbasis, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Der Kaufpreis von nur 207.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für junge Käufer, Investoren oder alle, die auf der Suche nach einer schönen Immobilie sind mit einem guten Grundriss, die sie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn (U3-Kardinal Nagl Platz), in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu den umliegenden Stadtteilen gelangen.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität – hier sind Sie bestens versorgt! Zudem sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, fußläufig erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, diese Wohnung in einer attraktiven Lage zu Ihrem neuen Lebensraum zu machen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie diese sanierungsbedürftige Immobilie nach Ihren Wünschen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Wohnung steckt! Im gleichen Haus gibt es noch weitere Wohnungen die zum Verkauf stehen - ich freue mich auf Ihren Anruf!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap