

**Wohnung oder Lokal - alles noch möglich! 48 m² plus
14,10 m² Freifläche im Innenhof!**



Objektnummer: 5570/710

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Novaragasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,34 m ²
Nutzfläche:	62,44 m ²
Zimmer:	2,50
Garten:	14,10 m ²
Heizwärmebedarf:	D 124,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	198.889,99 €
Betriebskosten:	91,85 €
USt.:	9,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

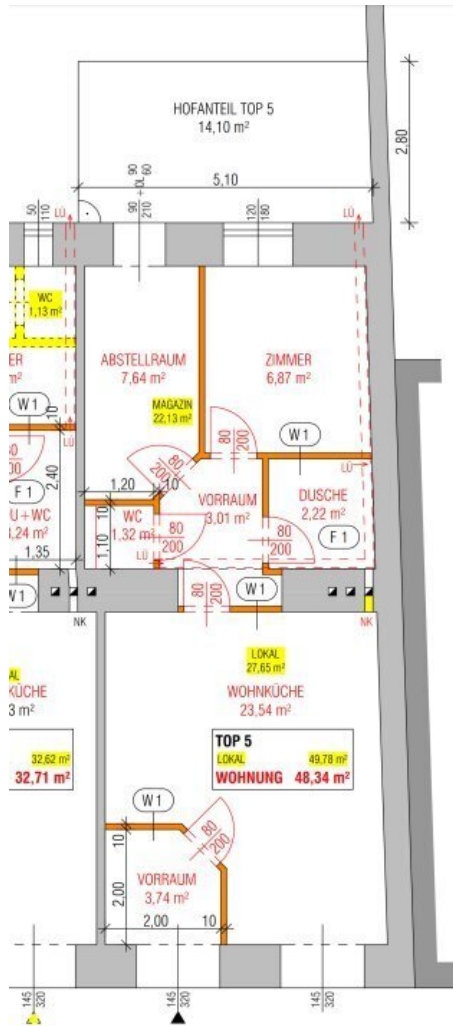
Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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









Objektbeschreibung

Diese unsanierte Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen eine vielfältige Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einem attraktiven Kaufpreis ist diese Immobilie eine ideale Wahl für Singles, Studierende oder als Investitionsobjekt.

Der Vorteil der Immobilie wäre die Option, das Objekt als Wohnung oder Lokal weiterhin zu verwenden. Zu der Wohnfläche von 48,34 m² kommt noch ein dazugehöriger Hofanteil von 14,10 m².

Die Wohneinheit besteht aus einem Zimmer, das Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung lässt. Die sanierungsbedürftige Einheit bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Stellen Sie sich vor, wie Sie mit ein wenig Kreativität und handwerklichem Geschick ein gemütliches Zuhause schaffen, das Ihren persönlichen Stil widerspiegelt.

Für die persönliche Umgestaltung bekommen Sie Zimmer mit einer Raumhöhe von über 4 Meter Höhe.

Für den Zugang zu dieser Wohnung/diesem Lokal hätte man straßenseitig und auch hofseitig den Eingang. Sollte es als Wohnung, wie bereits im Laufen, umgewidmet werden, dann können Sie auch wie am Einreichplan ersichtlich direkt von der Straße die Wohnung betreten.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt zu gelangen. Ob mit dem Bus, der U-Bahn, der Straßenbahn oder dem Zug – die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur wenige Schritte entfernt und erleichtern Ihnen den Alltag.

Doch nicht nur die Anbindung ist ein Pluspunkt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser sowie Schulen und Kindergärten. Egal, ob Sie ein neues Zuhause für sich selbst suchen oder eine Kapitalanlage in einer aufstrebenden Gegend.

Zusätzlich sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, in der Nachbarschaft zu finden. So können Sie Ihre täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigen und genießen gleichzeitig die Vorzüge eines urbanen Lebensstils.

Nutzen Sie diese einmalige Chance, in eine attraktive Immobilie im Herzen Wiens zu investieren. Mit ein wenig Fantasie und Elan können Sie aus dieser sanierungsbedürftigen Wohnung ein wahres Schmuckstück machen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf 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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap