

## **3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Sanierungsobjekt mit Potenzial**



**Objektnummer: 1662/3048**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,74 €
<b>USt.:</b>	13,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

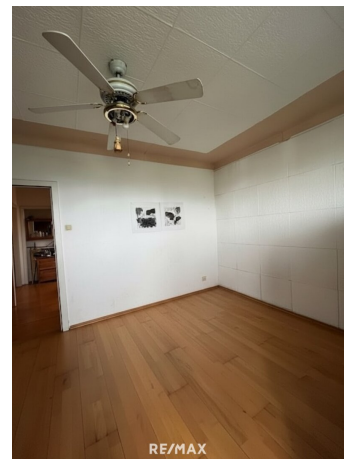
## Ihr Ansprechpartner



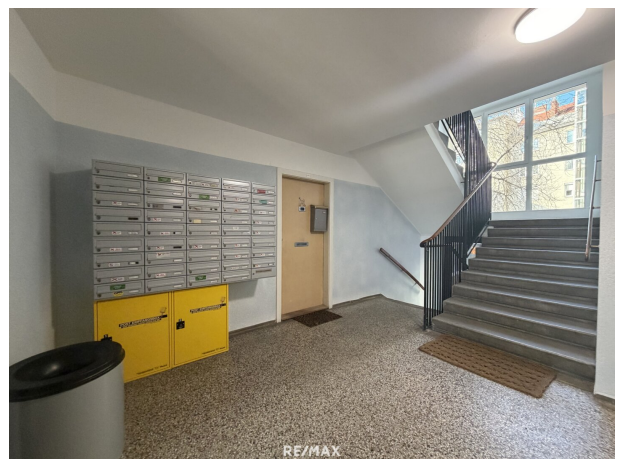
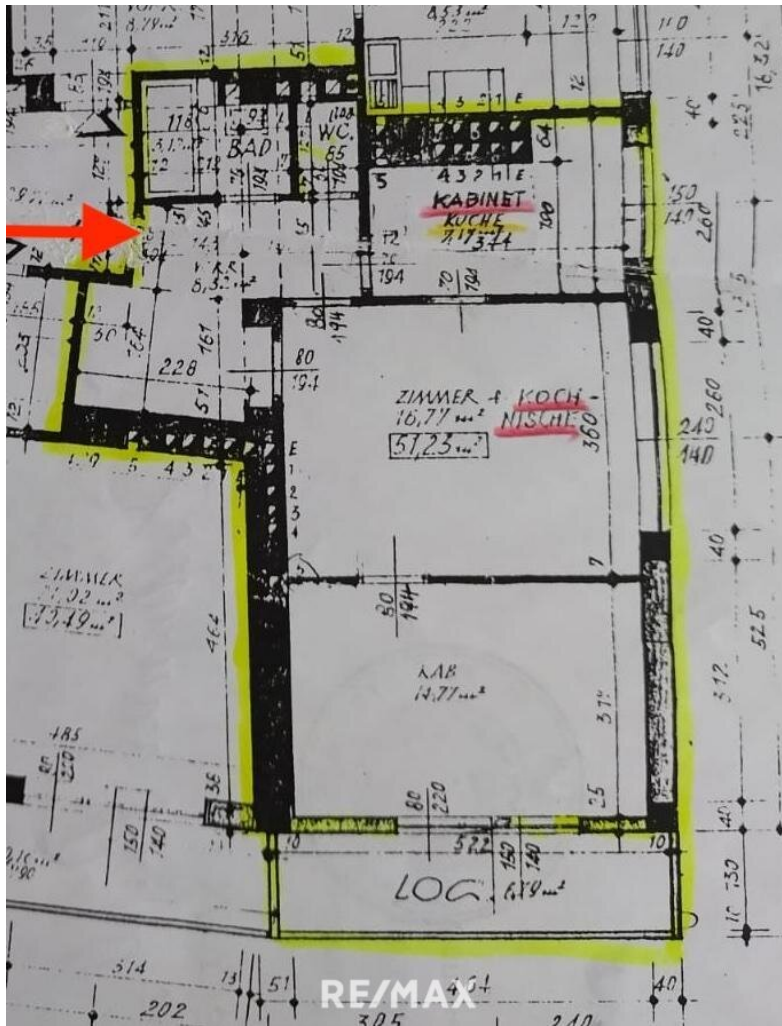
**Stefan Besic**

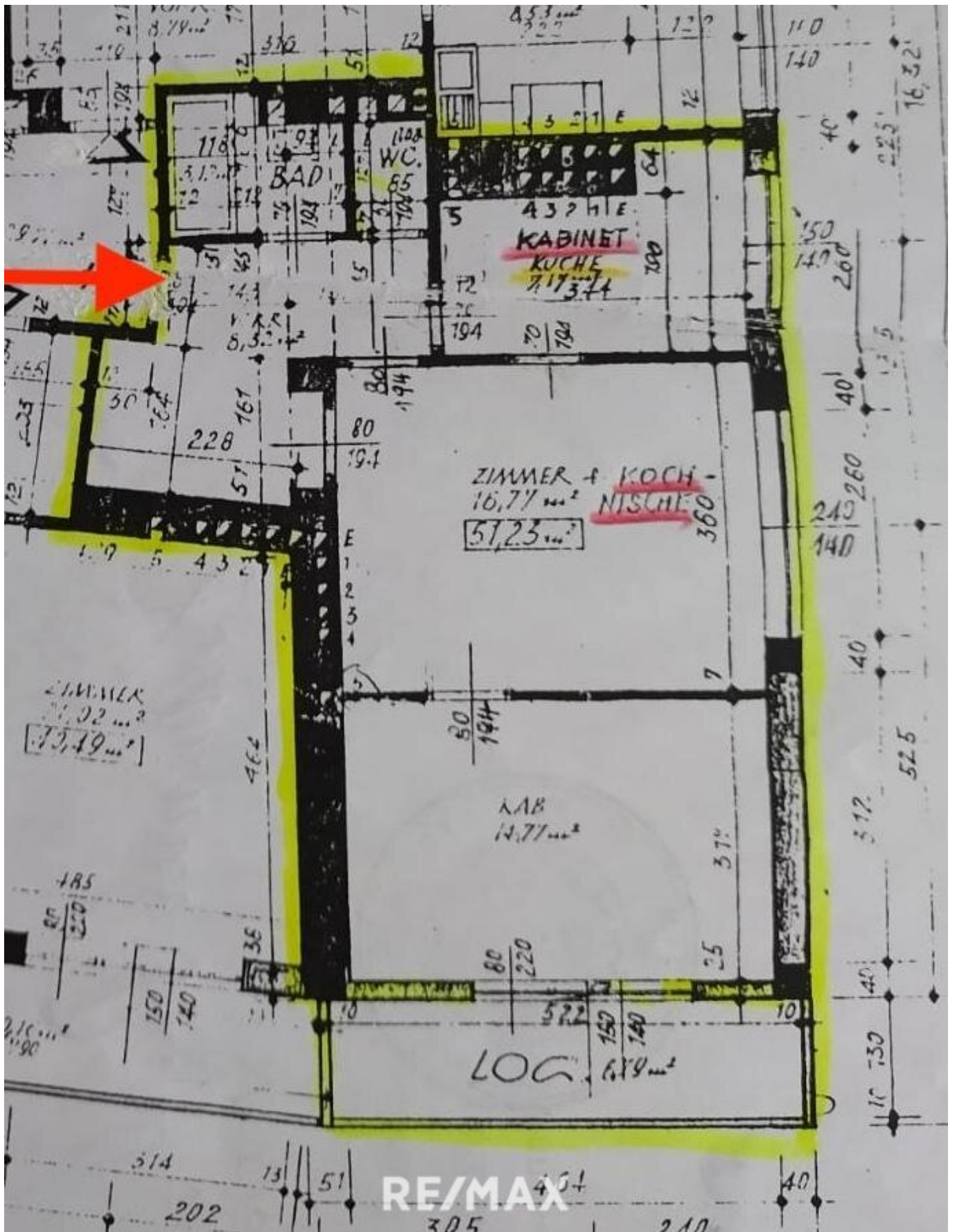
REMAX 4You  
Weißgasse 33/1/7  
1170 Wien

T +43 1/403 28 90  
H +43 699/151 151 08









## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 58 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive Loggia (ca. 6,8m<sup>2</sup>).

Sie bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung – ideal für Eigennutzer mit kreativen Ideen oder clevere Anleger auf der Suche nach einer werthaltigen Immobilie!

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, bietet aber eine solide Basis mit bereits erfolgten, kostenintensiven Erneuerungen (Fenster & Therme). Durch die gute Substanz des Gebäudes und die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Immobilie perfekt zur Umsetzung Ihrer Wohnträume.

Die Fassade wurde im Jahr 2022 thermisch saniert. Das sorgt nicht nur für geringe Heizkosten im Winter, sondern auch für angenehme Kühlung in den heißen Sommermonaten.

Das Stiegenhaus wurde eben vor Kurzem neu ausgemalt.

?? Großzügige Loggia – perfekt für entspannte Abende

?? Gute Raumaufteilung – ideal für Paare, kleine Familien oder WG-Nutzung

?? Neue Fenster – Doppelverglasung

?? Neue Therme – Junkers

?? Neues Gasherd in der Küche vorhanden

?? Thermisch saniertes Haus – Energieeffizienzklasse A sorgt für niedrige Betriebskosten

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 12. Bezirk, in der Eichenstraße – mit bester Anbindung:

- Straßenbahnlinie 62
- Buslinie: 7A, 8A, 9A, 62A, 59A sowie 63A (3 - 5 Minuten).
- Schnellbahn Meidling / U6-Nähe

Nahversorgung & Infrastruktur:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Supermärkte, Schulen, Kindergärten, eine Apotheke sowie ein Ärztezentrum mit Hausarztpraxis.

Das nahegelegene Einkaufszentrum.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

## **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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap