

DG - Loggia - sanierungsbedürftig mit perfekter Raumaufteilung



Objektnummer: 6653

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	181,56 €
USt.:	18,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

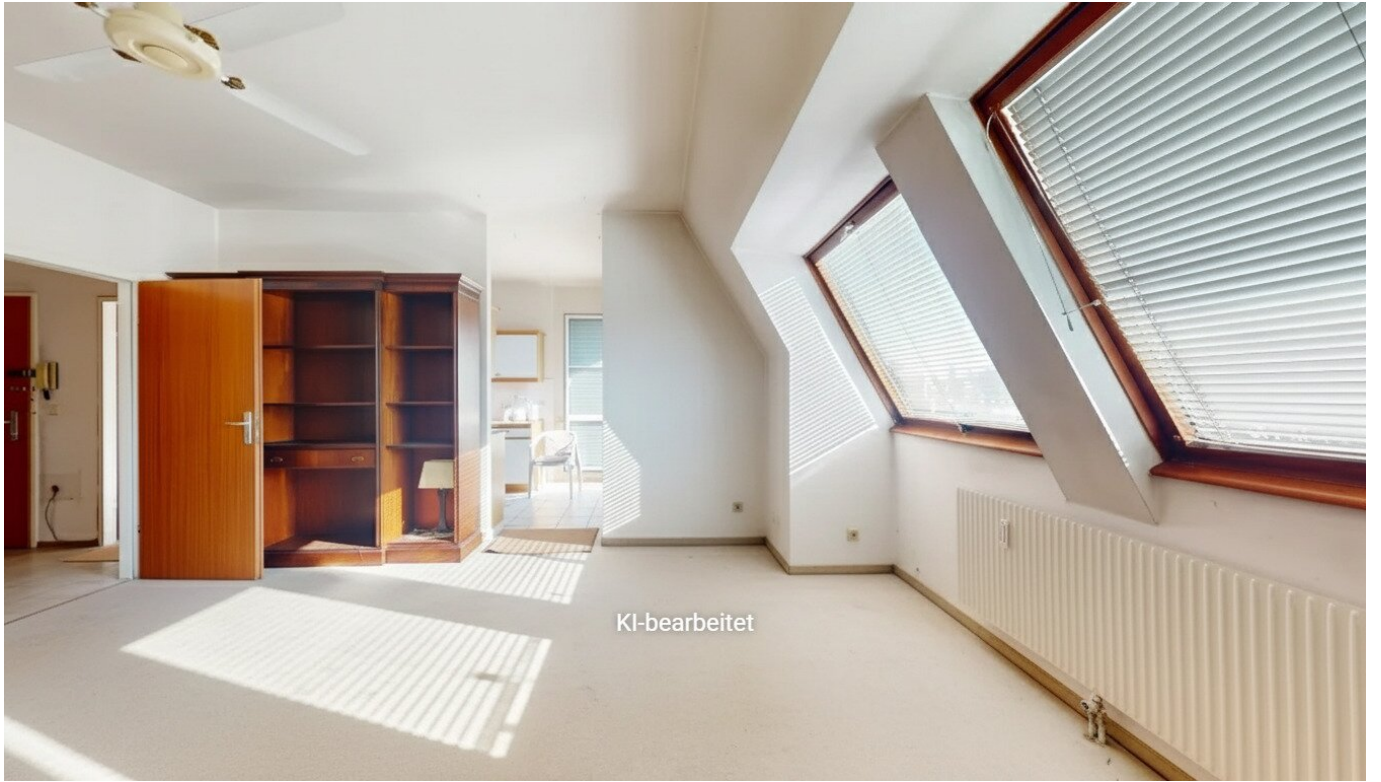
Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

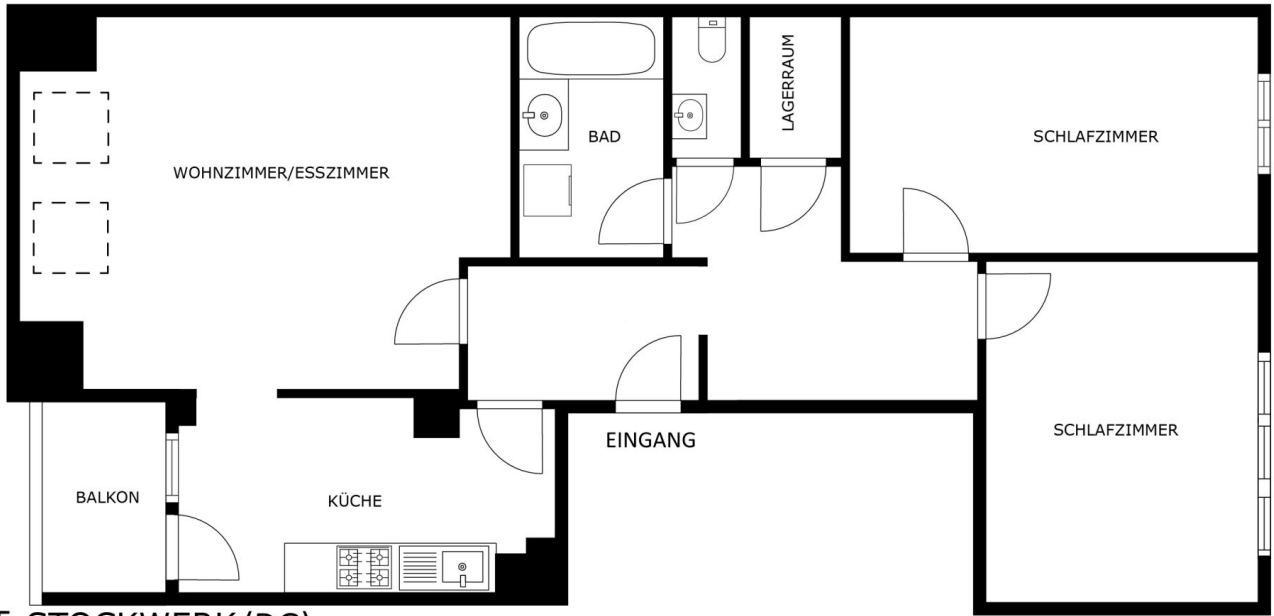
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00





KI-bearbeitet



5. STOCKWERK (DG)

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Loggia und viel Potenzial

Diese Dachgeschoßwohnung in 1130 Wien verbindet drei Eigenschaften, die am Markt besonders gefragt sind: **Helligkeit**, eine **sehr gute Raumaufteilung** und **Entwicklungspotenzial**.

Auf rund 80 m² Wohnfläche bietet sie ein Wohnkonzept, das sowohl für **Familien** als auch für **Anleger** interessant ist.

Der Wohnbereich wirkt freundlich und offen, die beiden weiteren Zimmer sind gut nutzbar, die separate Küche schafft klare Strukturen im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Bad mit Wanne, ein getrenntes WC und eine Loggia. Die Wohnung ist sofort beziehbar, empfiehlt sich aber für eine optische Oberflächensanierung, um ihr volles Potenzial auszuschöpfen.

Gerade darin liegt ein besonderer Reiz: Wer hier investiert, erhält keine beliebige Standardwohnung, sondern eine helle Dachgeschoßwohnung mit Substanz, guter Vermietbarkeit und der Möglichkeit, mit gezielten Maßnahmen ein sehr stimmiges Zuhause oder ein attraktives Anlageobjekt zu schaffen.

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap