

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung, 64m<sup>2</sup>, 4. Etage



**Objektnummer: 1684/260**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,79
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.516,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,29 €
<b>USt.:</b>	15,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ivana Zacharova**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 677 6207 4707

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 20. Wiener Gemeindebezirk! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf großzügigen 63,99 m<sup>2</sup> viel Potenzial für individuelle Wohnträume. Der Kaufpreis von 225.000,00 € macht diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit für all jene, die eine sanierungsbedürftige Wohnung mit großem Entwicklungsspielraum suchen.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Drei Zimmer laden dazu ein, Ihre persönlichen Wohnideen umzusetzen – sei es als gemütliches Wohnzimmer, funktionales Arbeitszimmer oder behagliches Schlafzimmer. Da die Wohnung sanierungsbedürftig ist, können Sie ganz nach Ihrem Geschmack und Ihren Bedürfnissen modernisieren und gestalten. So schaffen Sie sich ein individuelles Zuhause, das genau Ihren Vorstellungen entspricht.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie einen Bahnhof. Damit sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell und bequem das Stadtzentrum sowie andere wichtige Ziele in Wien und Umgebung.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien und Menschen, die Wert auf eine gute medizinische Versorgung legen. Für Familien mit Kindern bieten sich zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, höhere Schulen und sogar Universitäten in der Nähe an. Damit ist für eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung Ihrer Kinder bestens gesorgt.

Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum ganz in der Nähe. Ob frische Lebensmittel, Alltagsartikel oder gemütliches Shopping – alles ist bequem erreichbar und erleichtert Ihnen den Alltag erheblich.

Diese Wohnung im 20. Bezirk ist also nicht nur eine Investition in eine Immobilie, sondern auch in eine Lebensqualität, die durch die perfekte Lage und die vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung besticht. Nutzen Sie diese einmalige Chance, Ihre Traumwohnung zu verwirklichen und profitieren Sie von der attraktiven Kombination aus urbanem Leben, bester Infrastruktur und großem Potenzial.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser besonderen Wohnung begeistern! Ihr neues Zuhause in 1200 Wien wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap