

## 3 Zimmer auf ca. 83m<sup>2</sup>, Lift & Gemeinschaftsgarten



Renovierungsbeispiel

**Objektnummer: 960/74878**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	83,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	80,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

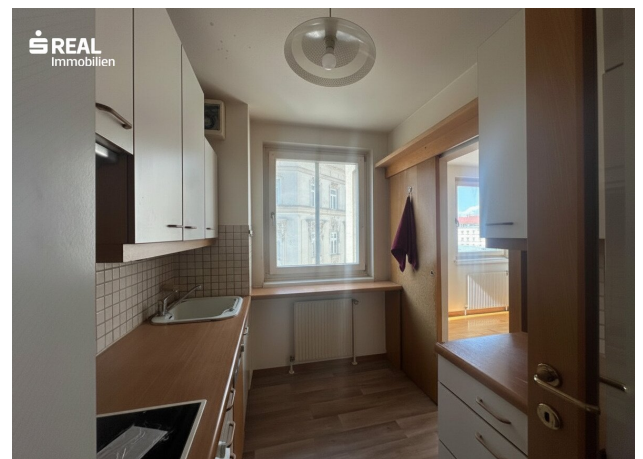
## Ihr Ansprechpartner

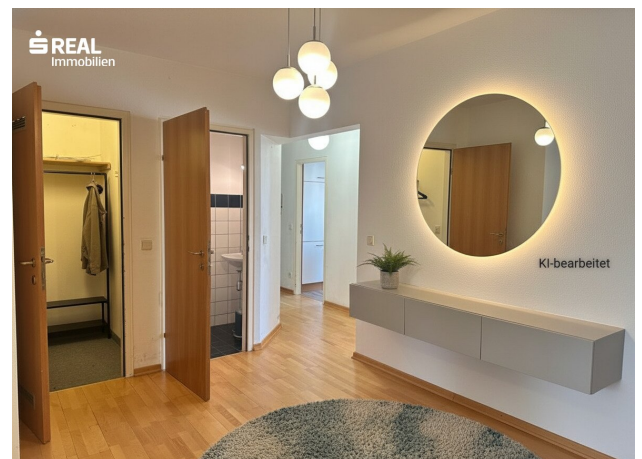
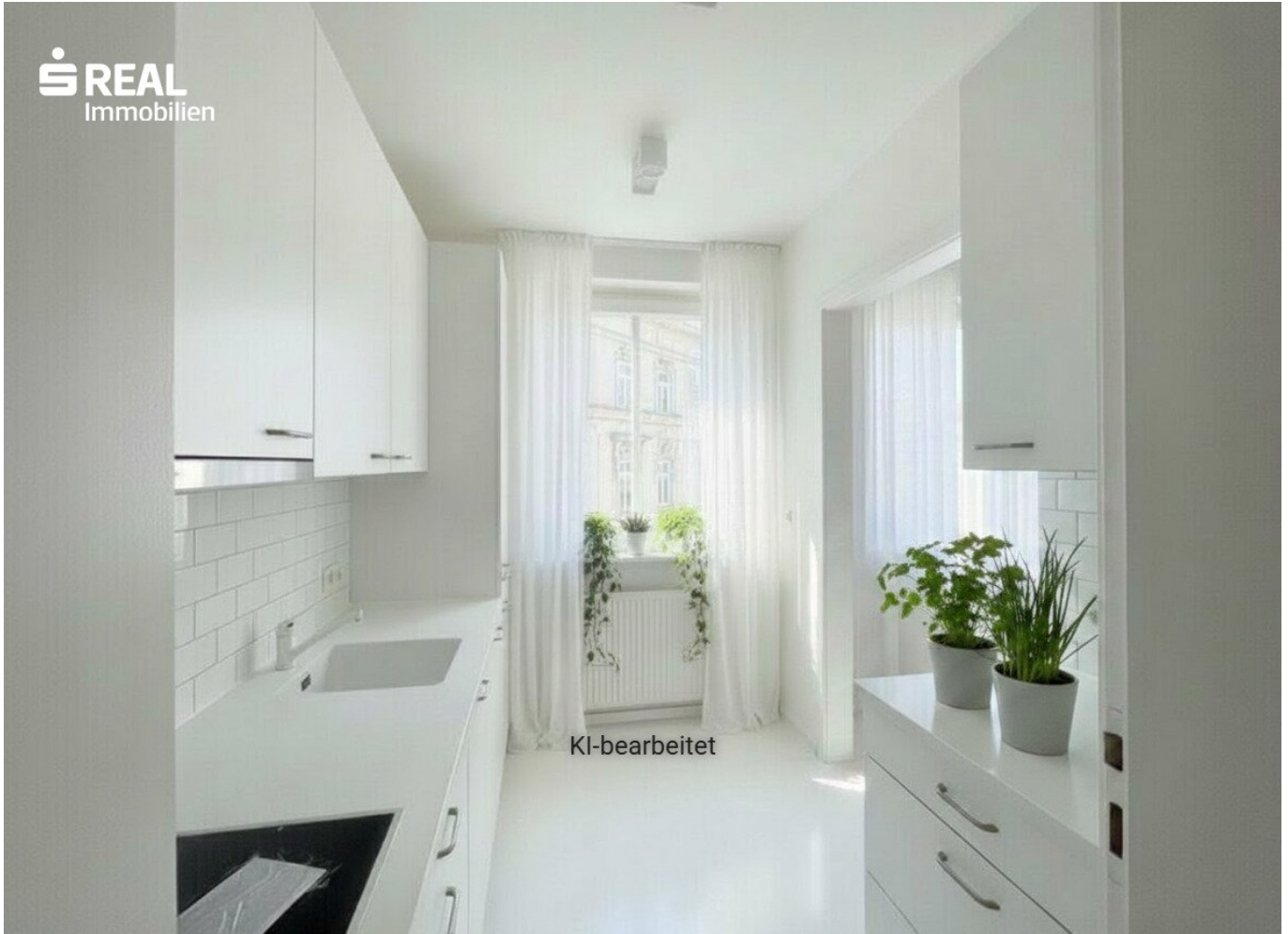


**Olivia Rothauer**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26227  
H +43 664 78948629





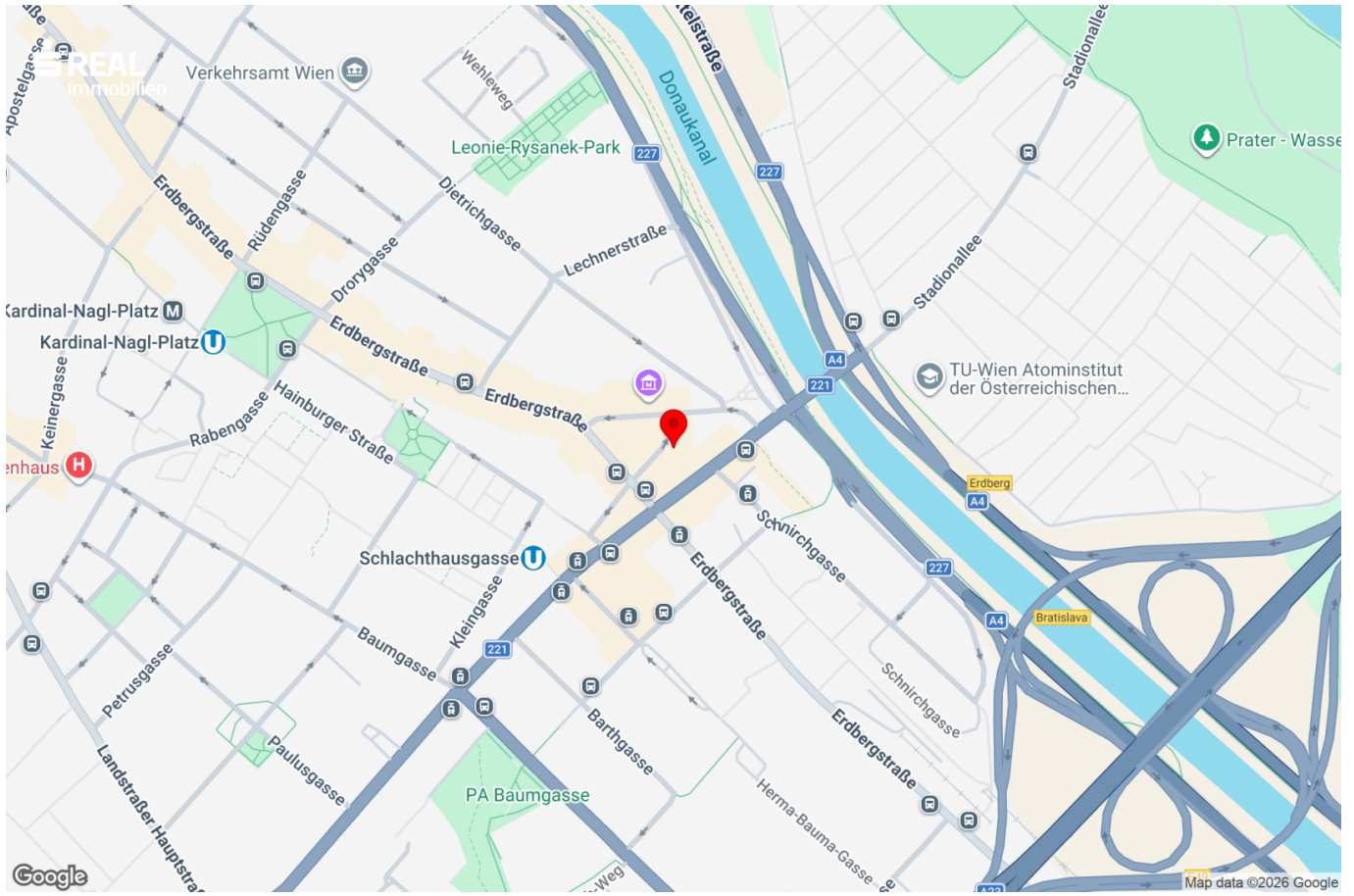








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Traumhaftes Renovierungsprojekt in 1030 Wien – Ihr neues Zuhause mit großem Potenzial nahe Prater!

Zum Kauf steht eine großzügige Wohnung mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche im begehrten 3. Bezirk von Wien.

Diese Immobilie bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Die Verhandlungsbasis beträgt 385.000,00,- € ein attraktives Angebot für diese gefragte Lage.

Die Wohnung befindet sich in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Chance bietet, mit kreativen Ideen und handwerklichem Geschick ein modernes und individuelles Zuhause zu schaffen.

Die vorhandenen Böden aus Fliesen und Parkett bieten eine solide Basis für Ihre Renovierungspläne. Für wohlige Wärme sorgt die Etagenheizung mit Gasanschluss, die Ihnen Unabhängigkeit und Komfort garantiert. Ein Personenaufzug im Haus erleichtert Ihnen den Alltag und sorgt für Barrierefreiheit. Der große Gemeinschaftsgarten gibt dem Objekt einen weiteren Pluspunkt.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die Wert auf eine ausgezeichnete Infrastruktur legen. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus. Auch der Autobahnanschluss ist rasch erreichbar, was Pendler besonders schätzen werden.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen. Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind schnell erreichbar und sorgen für Sicherheit und Gesundheit. Für Familien mit Kindern sind Kindergarten, Schule sowie höhere Schulen und die Universität in der Nähe, was diesen Standort besonders attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar und runden das Angebot perfekt ab.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Wohnung mit viel Potenzial in einem der lebendigsten und schönsten Bezirke Wiens zu erwerben. Ob als neues Zuhause für Sie und Ihre Familie oder als wertvolle Investition – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten.

Bitte beachten sie dass manche Bilder KI bearbeitet wurden (Bilder sind gekennzeichnet) um eine mögliche Renovierung zu veranschaulichen, das Objekt hat ein großes Potential und sucht eine/n Eigentümer/in der/die ihm neues Leben einhaucht.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk! Ihr neuer Lebensraum wartet auf Sie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.