

Sehr günstige sanierungsbedürftige 2-Zimmerwhg. im 9. Bezirk



Objektnummer: 3862/200

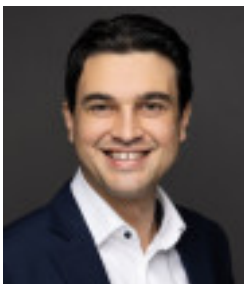
Eine Immobilie von RE/MAX Capital

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	53,43 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	65,44 €
Heizkosten:	56,00 €
USt.:	20,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



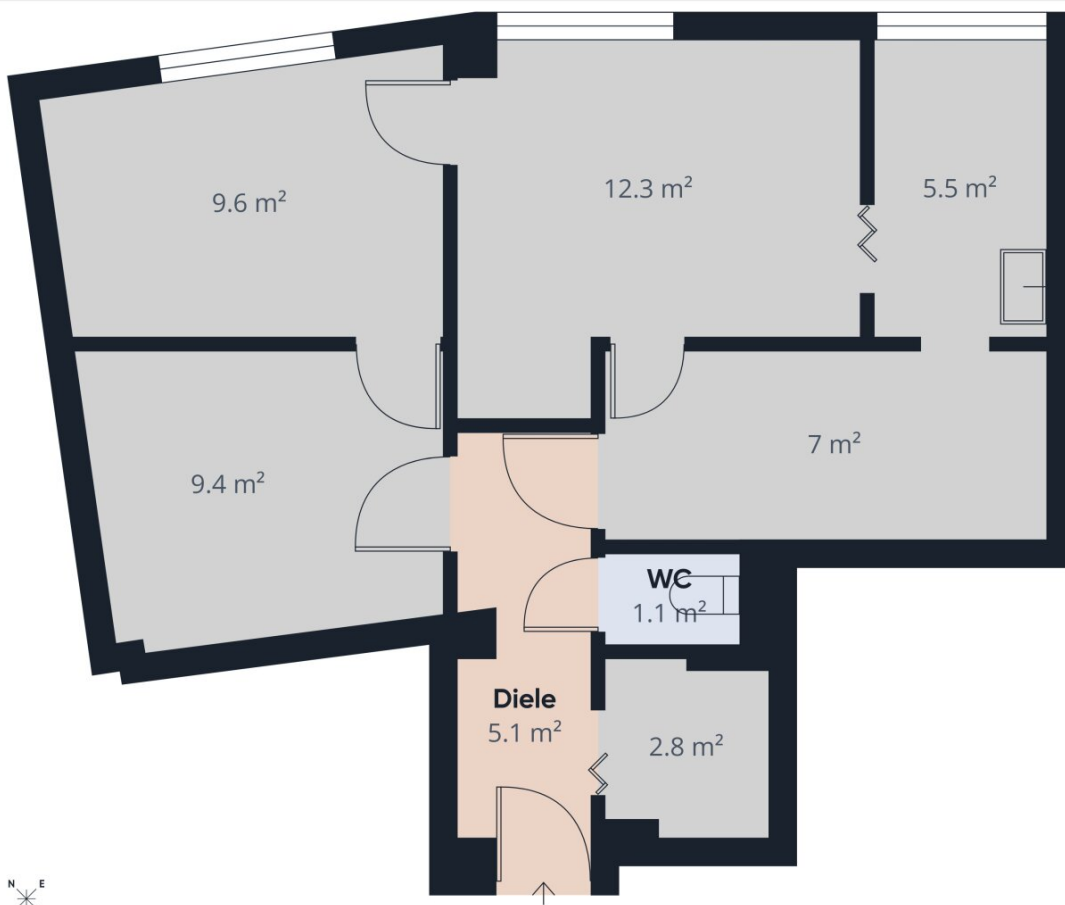
Benjamin Grundschober

REMAX Capital
Porzellangasse 18/1a
1090 Wien

T +43 676 56 14 906







Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
52.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Open House am Samstag dem 02.05. zwischen 13 und 16 Uhr nur gegen Voranmeldung!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 9. Bezirk von Wien – eine seltene Gelegenheit, **eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock** zu erwerben. Mit einer Wohnfläche von 53,43 m² bietet diese Immobilie die ideale Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen und ein individuelles Zuhause in ausgezeichnetener Lage zu schaffen.

Der Kaufpreis von 249.000 € macht diese Wohnung zu einer besonders attraktiven Option im gefragten Alsergrund. In Kombination mit der soliden Gebäudequalität, der hervorragenden Infrastruktur und dem vorhandenen Entwicklungspotenzial ergibt sich ein überzeugendes Gesamtpaket sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Ein besonderes Highlight ist die bereits vorhandene Thermofassade, die für eine sehr gute Energieeffizienz sorgt, die Heizkosten spürbar reduziert und langfristig zur Wertstabilität der Immobilie beiträgt. Gerade in Zeiten steigender Energiekosten stellt dies einen wesentlichen Vorteil dar.

Die Lage im 5. Stock mit Lift garantiert Ihnen viel Licht, Ruhe und ein hohes Maß an Privatsphäre – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mitten in der Stadt.

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und bietet damit eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Ob moderne Stadtwohnung oder stilvoller Rückzugsort – hier können Sie mit Kreativität und individuellem Gestaltungsspielraum ein echtes Schmuckstück schaffen. Die Wohnung wurde früher als Arztpraxis genutzt und ist daher **umfassend zu sanieren**.

Ein weiterer großer Pluspunkt sind die äußerst niedrigen Betriebskosten von nur 152,47 € inklusive Rücklage. Dies sorgt nicht nur für eine geringe monatliche Belastung, sondern erhöht auch die Attraktivität der Wohnung für eine mögliche Vermietung sowie die langfristige Planbarkeit Ihrer Investition.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: **U-Bahn, (die U-6 Station Währingerstraße ist zu Fuß nur 5 Minuten entfernt)** Straßenbahn, Bus sowie ein nahegelegener Bahnhof ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller Teile Wiens. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus profitieren Sie von der ausgezeichneten Bildungslandschaft mit Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Immobilie mit hervorragender Basis und großem Potenzial in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause im 9. Bezirk könnte schon bald Wirklichkeit werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

**) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!*

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap