

**Renovierungsbedürftige helle Wohnung bei
WU/MESSE/PRATER**



Objektnummer: 5570/747

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnezhoferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,35 m ²
Nutzfläche:	32,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 197,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,81
Kaufpreis:	118.900,00 €
Betriebskosten:	92,19 €
USt.:	9,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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











Objektbeschreibung

Diese helle, ruhig gelegene Erdgeschosswohnung im 2. Bezirk von Wien überzeugt auf rund 32,35 m² mit einem durchdachten 1,5-Zimmer-Grundriss und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die hofseitige Ausrichtung sorgt trotz Erdgeschosslage für angenehme Ruhe und gute Lichtverhältnisse.

Ausgestattet mit Fliesen- und Laminatböden, einem Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC sowie einer kompakten Pantryküche bietet die Wohnung eine solide Basis. Kunststofffenster sind bereits vorhanden. Der bestehende Renovierungsbedarf – insbesondere bei Elektrik und Heizung – eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und modernen Standards aufzuwerten.

Die Lage punktet mit ausgezeichneter Infrastruktur: Die U-Bahn-Linien U1 und U2 sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen sind rasch erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und andere Bezirke. Der nahegelegene Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen bietet zudem hohen Freizeit- und Erholungswert.

In unmittelbarer Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten. Auch der beliebte Karmelitermarkt ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges kulinarisches Angebot.

Eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer, die das Potenzial dieser Immobilie in zentraler Wiener Lage erkennen und gezielt entwickeln möchten.

Diese helle, ruhig gelegene Erdgeschosswohnung im 2. Bezirk von Wien überzeugt auf rund 32,35 m² mit einem durchdachten 1,5-Zimmer-Grundriss und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die hofseitige Ausrichtung sorgt trotz Erdgeschosslage für angenehme Ruhe und gute Lichtverhältnisse.

Ausgestattet mit Fliesen- und Laminatböden, einem Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC sowie einer kompakten Pantryküche bietet die Wohnung eine solide Basis. Kunststofffenster sind bereits vorhanden. Der bestehende Renovierungsbedarf – insbesondere bei Elektrik und Heizung – eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und modernen Standards aufzuwerten.

Die Lage punktet mit ausgezeichneter Infrastruktur: Die U-Bahn-Linien U1 und U2 sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen sind rasch erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und andere Bezirke. Der nahegelegene Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen bietet zudem hohen Freizeit- und Erholungswert.

In unmittelbarer Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs,

darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten. Auch der beliebte Karmelitermarkt ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges kulinarisches Angebot.

Eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer, die das Potenzial dieser Immobilie in zentraler Wiener Lage erkennen und gezielt entwickeln möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap