

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1230 Wien – ideal zum  
Renovieren zum Top-Preis!**



Fenster zum Gang

**Objektnummer: 6547/4300**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	124.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,25 €
<b>USt.:</b>	17,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



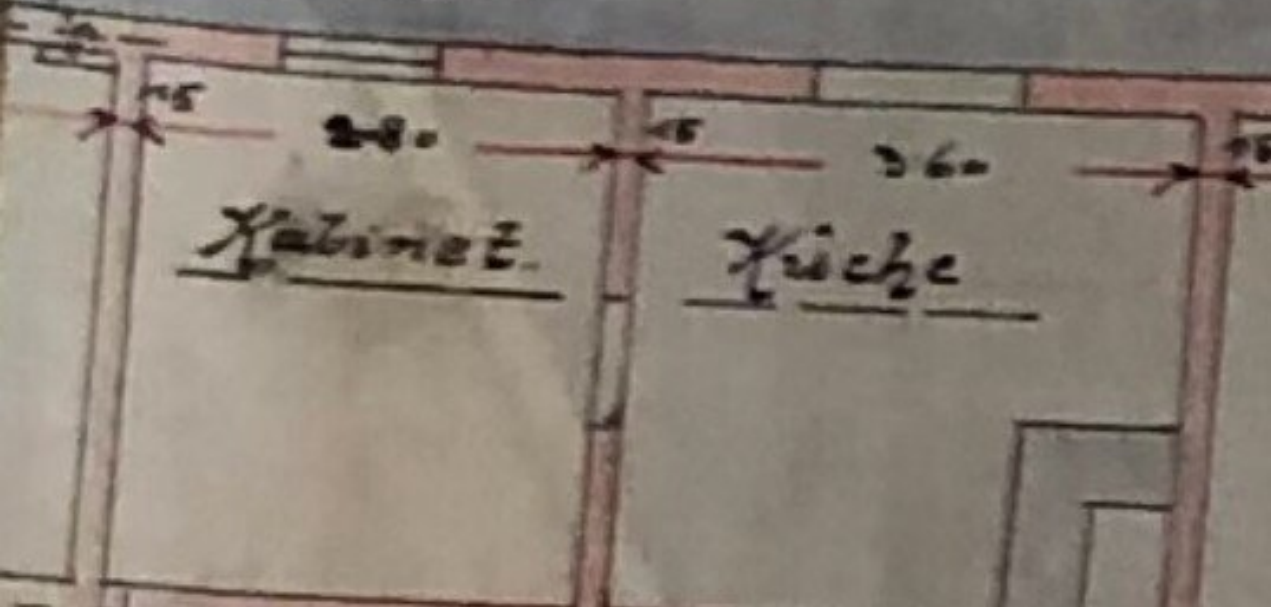
**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

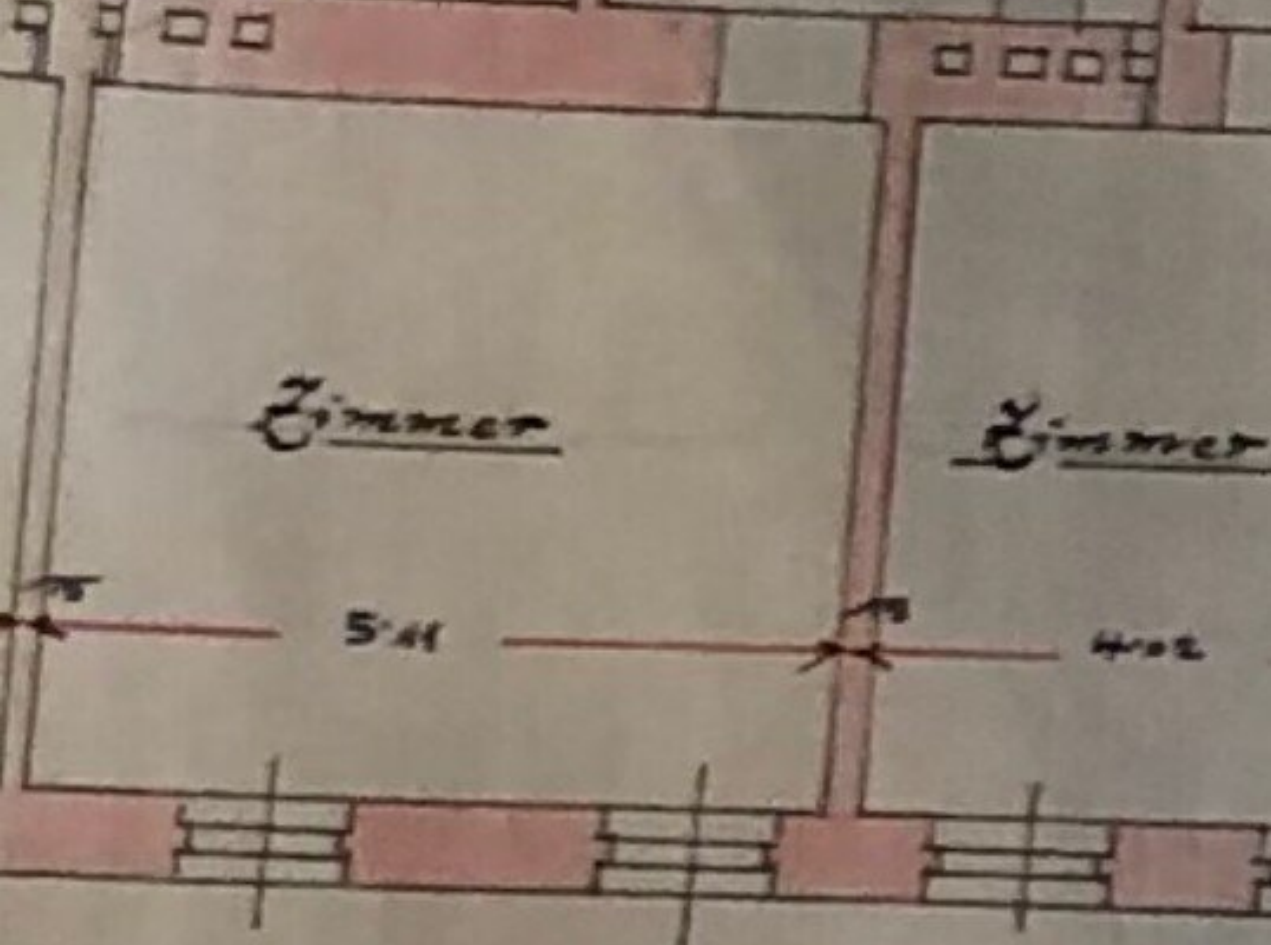


Gang



Kabinett

Küche



Zimmer

Zimmer

5.41

4.02

## Objektbeschreibung

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- sanierungsbedürftige Wohnung
- **Wohnfläche von rund 50m<sup>2</sup>**  
bestehend aus Zimmer, Kabinett, Bad, WC, Vorraum/Küche
- **Kellerabteil zugeordnet**
- **kein Lift**

**Verfügbar: nach Rücksprache**

### Lage und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in sehr gut erreichbarer Lage im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing, direkt an der Triester Straße (B17), einer der wichtigsten Verkehrsachsen im Süden Wiens mit hoher Frequenz und ausgezeichneter Sichtbarkeit.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist durch die nahegelegenen Anschlussstellen zur A2 Südautobahn sowie zur S1 Wiener Außenring-Schnellstraße optimal gewährleistet.

Der öffentliche Verkehr ist durch die Buslinie 64A sowie weitere regionale Linien im Nahbereich gesichert. Zusätzlich befindet sich die Badner Bahn (Wien–Baden) in kurzer Distanz und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt und Baden. Die U6 ist in etwa 15 Minuten erreichbar.

## **Infrastruktur**

Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Gastronomie sowie diverse Dienstleistungsbetriebe im unmittelbaren Umfeld gewährleistet. Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Distanz.

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap