

## **Großzügige Wohnung bei der MANNERFABRIK**



**Objektnummer: 5570/760**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 117,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,42
Kaufpreis:	238.899,00 €
Betriebskosten:	165,98 €
Heizkosten:	59,01 €
USt.:	28,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

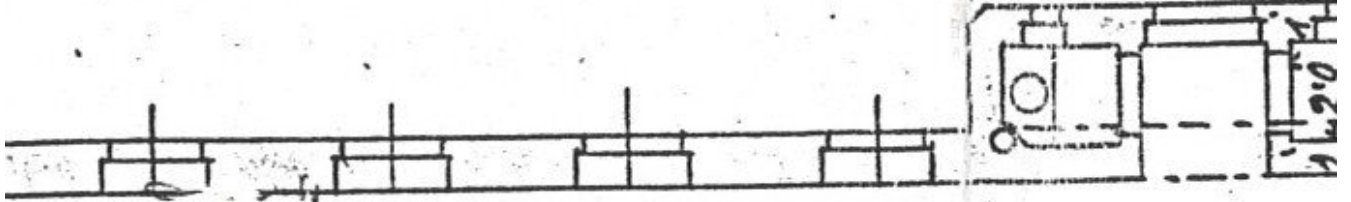
T +43 6605195782

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



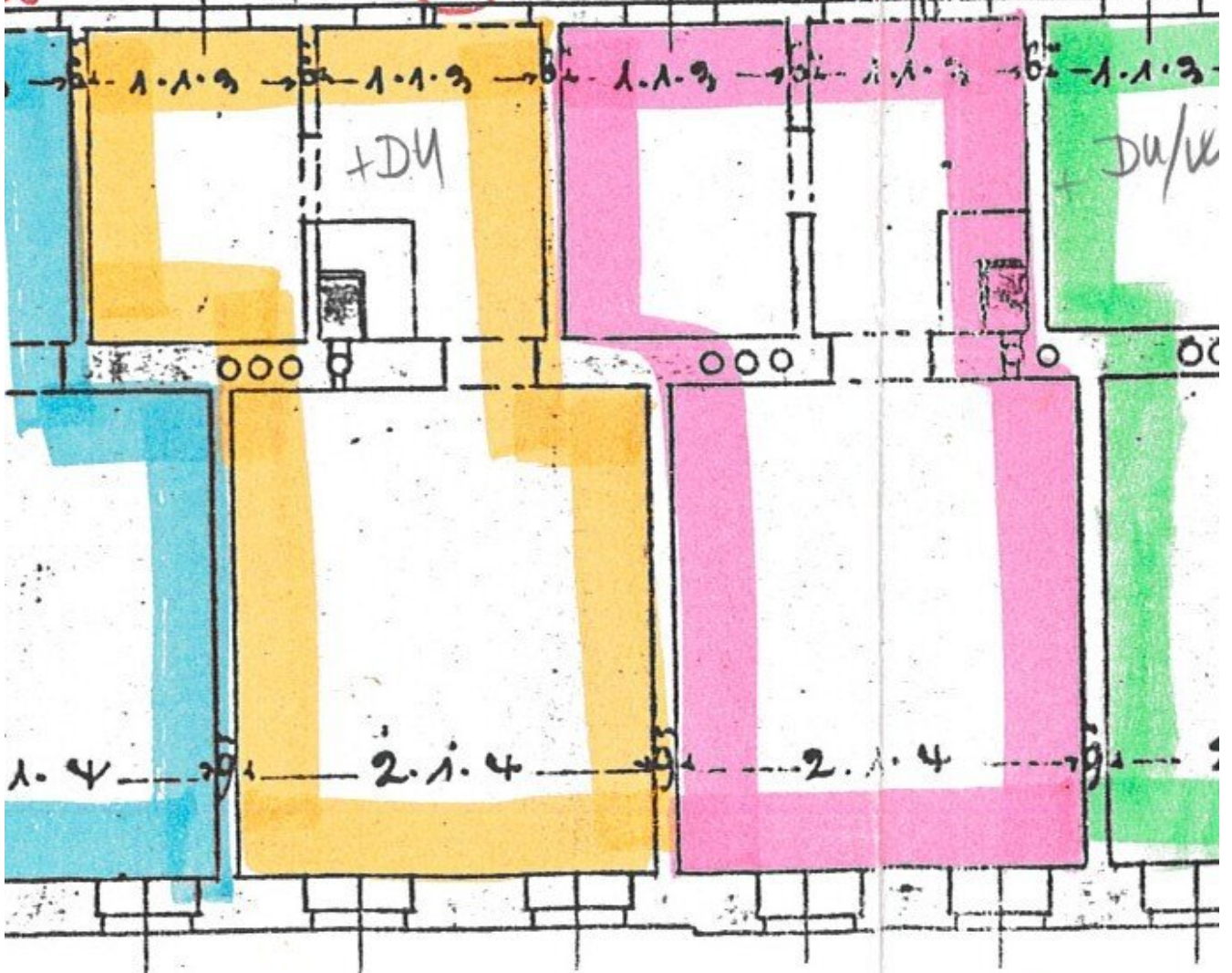






8

37



## Objektbeschreibung

### Charmante 2,5 Zimmer Eigentumswohnung in 1160 Wien – Ideal für junge Familien und Investoren!

Zum Verkauf steht eine **2,5 Zimmer Eigentumswohnung** im 2. Stock eines gepflegten Altbauhauses in der **Wilhelminengasse**. Mit einer Gesamtfläche von **73,77 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung ausreichend Platz für kreative Gestaltungsideen.

**Kaufpreis:** 248.889,00 €

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, ein praktisches Kabinett, sowie ein Badezimmer mit einer älteren Badewanne. Die **Einbauküche** ist ebenfalls mit älteren Geräten ausgestattet und wartet auf Ihre individuellen Renovierungswünsche. Ein separates WC rundet das Angebot ab.

Bitte beachten Sie, dass sich die Immobilie in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** befindet. Geheizt wird die Wohnung mittels einer **Gas-Therme**, die in der Wohnung installiert ist. Die Kosten für das Warmwasser werden von der Hausverwaltung abgerechnet.

Für Investoren interessant: In diesem Haus stehen noch zwei weitere Einheiten zum Erwerb:

- **1. Stock - T14-16:** 57,78 m<sup>2</sup>, unsaniert – Kaufpreis: € 199.000
- **2. Stock - T30:** 39,83 m<sup>2</sup>, unsaniert – Kaufpreis: € 139.000

Die **Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet! Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, was eine optimale Erreichbarkeit garantiert.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik

- Schule / Kindergarten
- Höhere Schule
- Supermarkt
- Bäckerei
- Einkaufszentrum

Diese Wohnung bietet die perfekte Gelegenheit für kreative Köpfe, die ihr eigenes Wohnparadies schaffen möchten, oder für Investoren, die in eine vielversprechende Lage investieren wollen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap