

## **AUGARTEN - Kleine Wohnung mit Dusche/WC mit Sanierungsbedarf**



**Objektnummer: 5570/777**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinzelmanngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 252,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,65
Kaufpreis:	88.899,00 €

## 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 1-Zimmer-Wohnung mit 29,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage in 1200 Wien. Die Wohnung liegt in der hinteren Stiege ohne Lift, was für eine angenehme Ruhe sorgt – perfekt, um dem Stadtrubel zu entkommen.

- Sanierungsbedürftige, aber vielversprechende Immobilie
- Ältere Küchenzeile mit ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung
- Bad mit Dusche sowie separates WC
- Helle Räume, die durch ihre Gestaltung und Lage überzeugen

Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind bequem erreichbar. Zudem befinden sich alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe:

- Arzt, Apotheke und Klinik
- Schule, Kindergarten, Universität und Höhere Schule
- Supermarkt und Bäckerei

Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, die ein ruhiges Zuhause in einer gut angebundenen Lage suchen und bereit sind, eine Sanierung nach eigenen Wünschen durchzuführen.

*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese attraktive Eigentumswohnung!*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap