

**Helle 2 Zimmer Wohnung mit perfekter Anbindung -
GRÜNBLICK**



Objektnummer: 5570/774

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Krausegasse |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1110 Wien |
| Baujahr: | 1896 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 48,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 143,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,78 |
| Kaufpreis: | 150.000,00 € |
| Betriebskosten: | 118,90 € |
| USt.: | 11,89 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

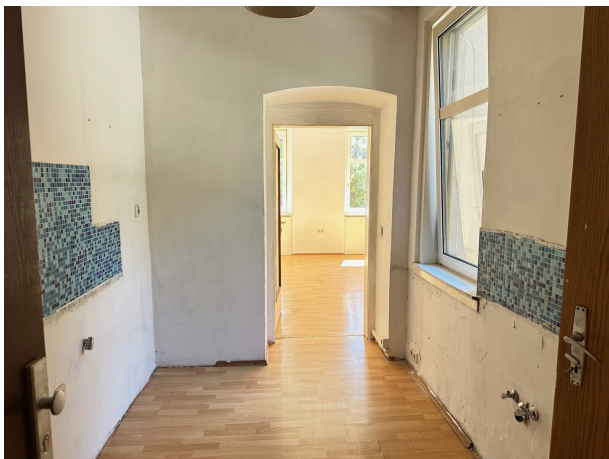
Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

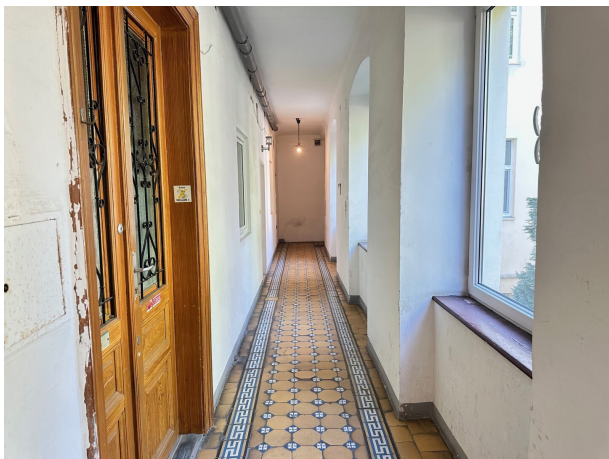
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Grünblick - Attraktive Chance für Handwerker

Diese helle Etagenwohnung befindet sich im 1. Stock einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger Lage mit schönem Grünblick in der 2. Stiege. Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² bietet sie zwei Zimmer, einen geräumigen Vorraum mit Küchenanschlüssen sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und eignet sich ideal für alle, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Ausgestattet ist sie mit Fertigparkett, Fliesen, Kunststofffenstern mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung sowie einem Bad mit Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren – ideal für Familien und Pendler.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Schmuckstück in einer grünen und gut angebundenen Lage Wiens zu erwerben und nach Ihren Wünschen zu gestalten!

Die Lage an der Krausegasse im 11. Bezirk überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine S-Bahn-Station (**S-Bahn Simmering**), die schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen bietet und somit ideal für Pendler ist.

Zusätzlich ist die **U-Bahn-Station U3 Enkplatz** nur wenige Gehminuten entfernt, wodurch Sie bequem und unkompliziert in alle wichtigen Stadtteile gelangen. Die Kombination aus S-Bahn und U-Bahn sichert Ihnen eine flexible und zeitsparende Mobilität – egal, ob für den Arbeitsweg, Freizeitaktivitäten oder den täglichen Einkauf.

Diese verkehrsgünstige Lage macht die Immobilie an der Krausegasse 10 besonders attraktiv für Bewohner, die Wert auf eine perfekte Anbindung legen.

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap