

# **SANIERERHIT! 2- Zimmerwohnung mit viel Potenzial!!!**



**Objektnummer: 320**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,12 €
<b>USt.:</b>	12,11 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Daniel Madile- Daschütz**

Madile- Select Immobilien  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

T 069917556634

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





# MGG36

Mengergasse 36, 1210 Wien

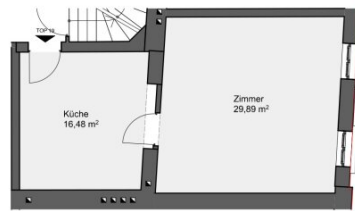


GROSSMANN  
+ KASWURM  
IMMOBILIEN

ENTWICKELT *weiter.*

## TOP 19 | 2. OG

Zimmer	1
Wohnfläche	46,37m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	-
Garten	-
Potential	-



Urzustand



Sanierungsbeispiel

Grossmann + Kaswurm Immobilien GmbH  
Zuckerbühlgasse 19, 1190 Wien  
T +43 1 923 29 20, office@grossmann-kaswurm.at  
FN-461384 g, UID-ATU71701704



Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Änderungen vorbehalten. Stand: Juli 2025

[grossmann-kaswurm.at](http://grossmann-kaswurm.at)

# Objektbeschreibung

## **Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Sanierungsbedarf**

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen, da sie noch komplett saniert werden muss. Ein moderner Lift aus dem Jahr 2003 sorgt für bequemen Zugang und erhöht den Wohnkomfort.

Bei jedem Objekt ist bereits Fernwärme bis zur Wohnungstüre- muss nur mehr im Inneren verlegt werden. Bad (Installationen) und Elektro muss komplett neu gemacht werden.

Weiters verfügt das Haus über einen überdachten Fahrradabstellplatz im Innenhof sowie einen hofseitigen Vollwärmeschutz aus 1997. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Verwirklichen Sie Ihre Träume und machen noch heute einen Besichtigungstermin aus.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap