

# Renovierungsbedürftiges Haus im Kleingartenverein in 1120 Wien!



**Objektnummer: 5354/2021530**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 244,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

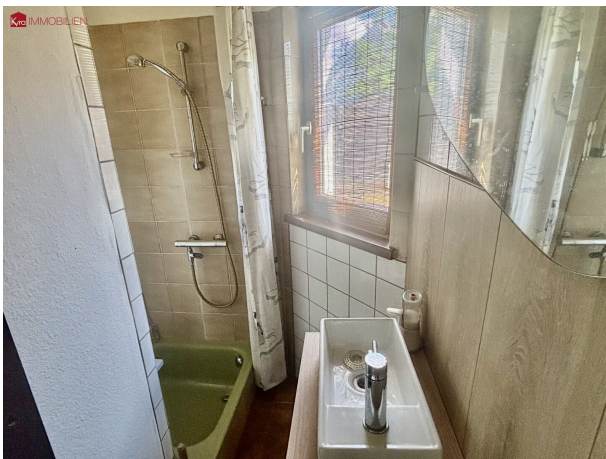


**Jürgen Mages**

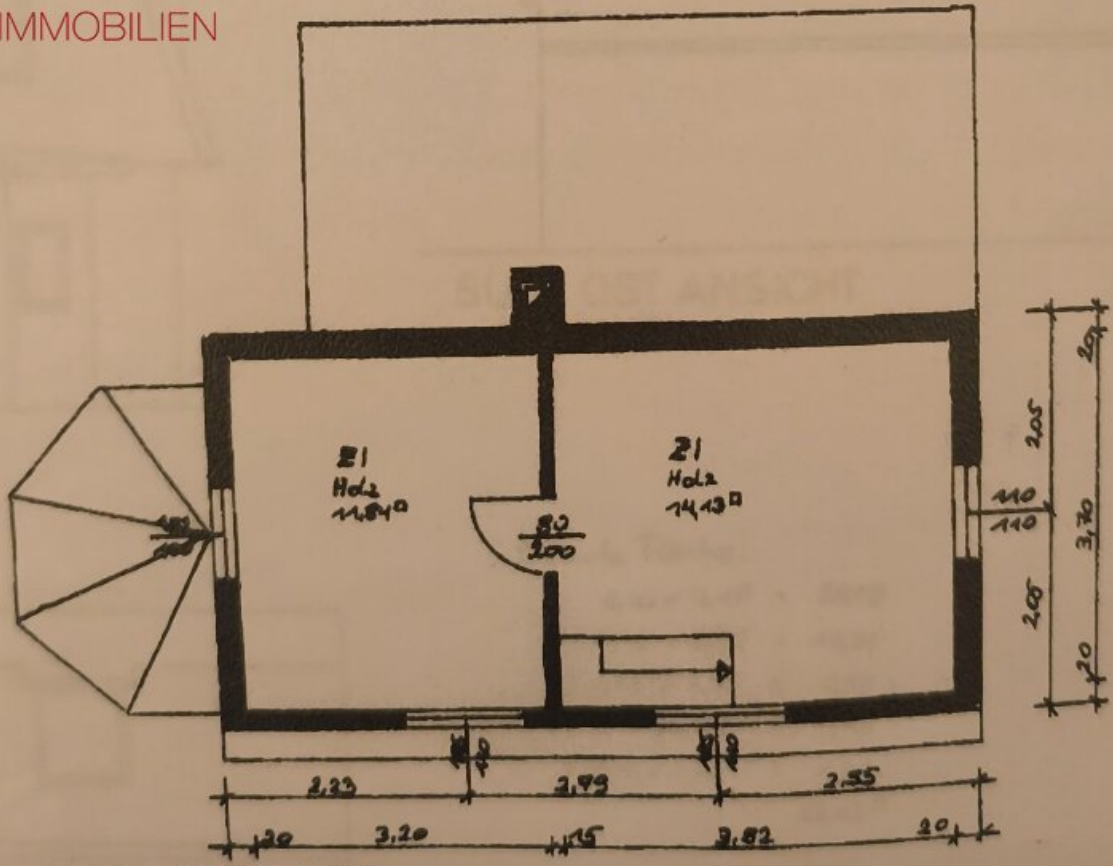
Kyra Immobilien GmbH  
Am Kaisermühlendamm 107/2/208  
1220 Wien

T + 43 664 201 94 93  
H + 43 664 201 94 93









DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 12. Bezirk Wiens – ein charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial, das Sie mit seiner Lage begeistern wird. Zum Kaufpreis von 349.000,00 € erwartet Sie auf 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein vielseitig nutzbares Zuhause mit 4 kleinen Zimmern, das darauf wartet, von Ihnen liebevoll renoviert und modernisiert zu werden.

Das Haus besticht durch seinen Garten, der Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien bietet. Von den Fenstern aus genießen Sie einen herrlichen Grünblick, der Ruhe und Entspannung garantiert.

Die Beheizung erfolgt über Gas, einen Heizofen sowie eine Zentralheizung, sodass Sie auch in der kälteren Jahreszeit stets für wohlige Wärme sorgen können. Das Badezimmer ist mit Fenster und Dusche ausgestattet – ein echter Pluspunktfort und Tageslicht.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in Wien und darüber hinaus.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso schnell erreichbar wie Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren. Damit ist Ihr Alltag bestens organisiert und Sie profitieren von einer hohen Lebensqualität.

Dieses Haus bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, ein individuelles Wohnprojekt in einer beliebten und gut angebundnen Wiener Wohngegend zu realisieren. Nutzen Sie das Potenzial dieser Immobilie und schaffen Sie sich ein Zuhause, das ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet ist.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – dieses Angebot lässt Wohnträume wahr werden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap