

**550m zur U6 - 750m zur Spittelau S-&U-Bahn - dein Projekt  
- gute Infrastruktur**



**Objektnummer: 8554**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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







## Objektbeschreibung

Diese sanierungsbedürftige Altbauwohnung im **2. Liftstock** bietet auf ca. **56,01m<sup>2</sup> Wohnfläche** eine ideale Kombination aus klassischem Wiener Charme und Entwicklungspotenzial. Das ruhige Kabinett ist zum Innenhof ausgerichtet, während die großzügige Wohnküche in die ruhige Seitenstraße blickt. Die hervorragende öffentliche Anbindung mit der **U6 Nußdorfer Straße** sowie der **S- und U-Bahn Spittelau** sorgt für schnelle Wege in die Innenstadt. Eine spannende Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger in begehrter Döblinger Lage.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche ca. 56m<sup>2</sup>
- **Aufteilung lt. Plan:**
- Wohnbereich
- Küche
- Kabinett
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- WC separat
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Gas Etagenheizung

## Lage

Urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger sowie der beliebte Döblinger Markt befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die hervorragende öffentliche Anbindung durch die U6 sowie die S- und U-Bahn-Station Spittelau ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen, der Donaukanal und die Weinberge des Wienerwaldes zu Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.