

**DG-Wohnung am Puchsbaumplatz - ENDE AUGUST
BESTANDSFREI**



Objektnummer: 5570/783

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Puchsbaumplatz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Nutzfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	99,05 €
Heizkosten:	73,00 €
USt.:	23,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

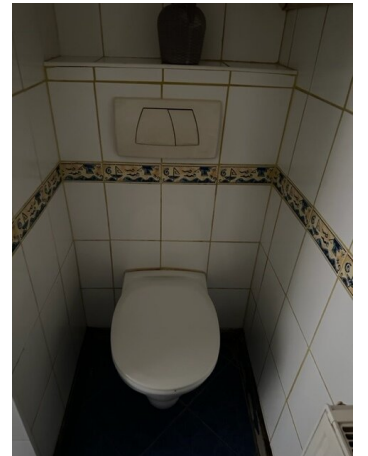
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

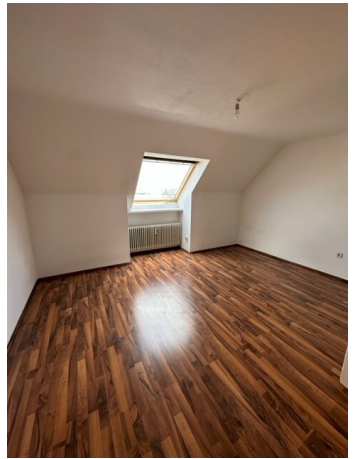
T +43 6605195782

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





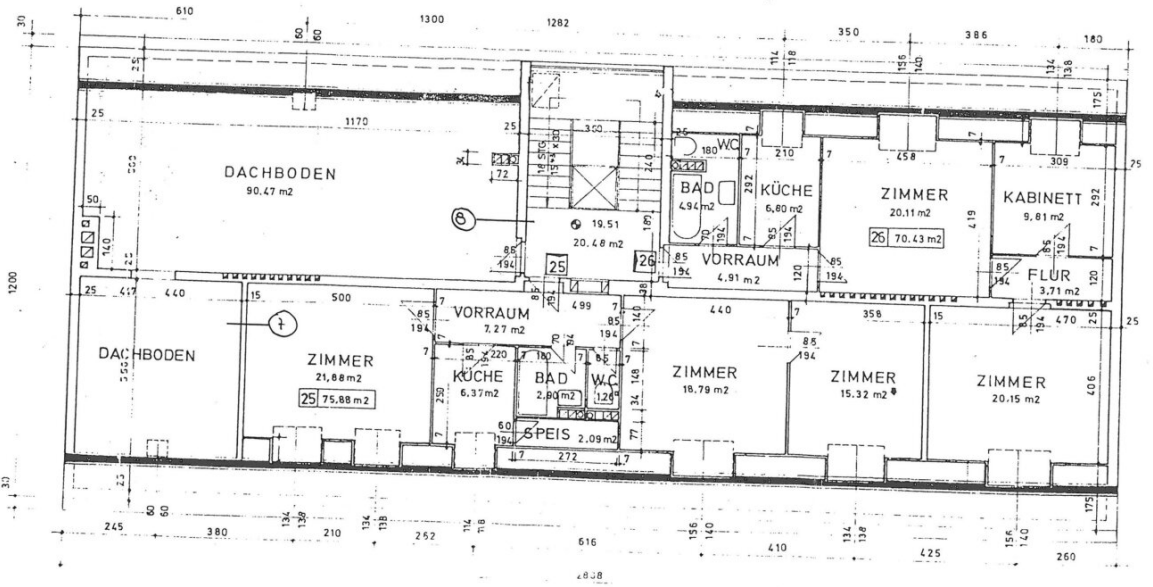








DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschoßwohnung in bester Lage am Puchsbaumplatz!

Wir freuen uns, Ihnen diese Dachgeschoßwohnung ohne Freifläche beim Puchsbaumpark zum Kauf anzubieten. Diese Immobilie ist ideal für junge Familien oder Investoren, die ein wertvolles Projekt in einer attraktiven Lage suchen.

- **Lage:** Am Puchsbaumplatz 2 – zentral gelegen, umgeben von allem, was das städtische Leben zu bieten hat.
- **Kaufpreis:** eine hervorragende Gelegenheit, in den Wiener Immobilienmarkt zu investieren.
- **Fläche:** 71 m², aufgeteilt in 3 Zimmer – perfekt für Paare oder kleine Familien.
- **Zustand:** Die Wohnung befindet sich im 6. Stock (Dachgeschoß) und ist teilweise zum Sanieren, nach dem Auszug der Mieter, da es doch sehr abgewohnt ist. Ein Lift ist vorhanden, um bequem in die Wohnung zu gelangen.
- **Raumaufteilung:** Die Wohnung bietet ein geräumiges Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Die Küche ist in einer Nische integriert und verfügt über Einbauschränke und -geräte. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Dusche, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet.
- **Zusätzliche Vorteile:** Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wasser- und Heizkosten werden über die Hausverwaltung mit den Betriebskosten und der Reparaturrücklage monatlich abgerechnet.
- **Mietstatus:** Die Wohnung ist bis Ende AUGUST 2026 vermietet

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, außerdem gibt es einen Autobahnanschluss.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken,

Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Supermärkte und Bäckereien. Genießen Sie zudem die Ruhe des nahegelegenen Parks.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese charmante Dachgeschoßwohnung zu investieren oder Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien zu finden! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap