

**Sanierungs-Chance: 1-Zi-EG-Wohnung 47m<sup>2</sup>,  
U-Bahn-Nähe, 290.000 € in 1070 Wien!**



Zimmer

**Objektnummer: 7939/2300162690**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 160,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

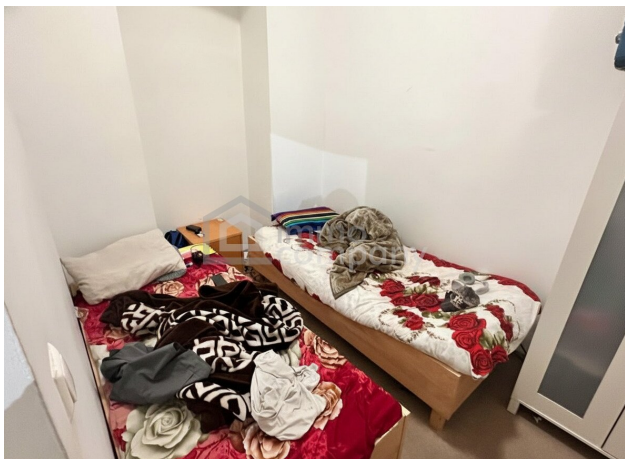


### Ivan Tadijanovic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410053

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese **attraktive Erdgeschoßwohnung im begehrten 7. Bezirk** von Wien – ein wahres **Juwel für Investoren und Individualisten!** Mit einer großzügigen Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup> bietet diese Einheit viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines gepflegten Hauses und besticht durch einen faszinierenden Stadtblick, der Ihnen das pulsierende Leben Wiens direkt vor die Fenster zaubert. Der Grundriss umfasst ein geräumiges Zimmer, das Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, was Ihnen die Gelegenheit gibt, sie ganz nach Ihrem Geschmack und Ihren Bedürfnissen zu modernisieren und aufzuwerten.

Ausstattungstechnisch sind bereits wichtige Elemente vorhanden: Fliesen und Laminat sorgen für eine angenehme Atmosphäre, eine Gas-Etagenheizung garantiert wohlige Wärme, und das Badezimmer mit Fenster und Dusche bietet Komfort und Helligkeit. Die separate Toilette rundet das Raumangebot funktional ab.

Die Lage ist unschlagbar: Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn sowie zu Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – Ihre Mobilität ist jederzeit gesichert. Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Ärzte, Apotheke und Klinik sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten sowie renommierte Universitäten und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum direkt in der Nähe.

Der Kaufpreis von **290.000,00 €** macht diese Wohnung zu einer äußerst attraktiven Gelegenheit, sowohl für Eigennutzer mit Gestaltungswillen als auch für Anleger, die Wert auf eine zukunftssichere Lage legen.

- Verhandelbar
- Gute Lage
- Erdgeschoßwohnung

- Altbauwohnung
  
- Ein Kabinett

**Nutzen Sie diese Chance, eine Wohnung mit großem Entwicklungspotenzial in einem der lebendigsten und gefragtesten Bezirke Wiens zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung vor Ort – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses spannende Angebot präsentieren zu dürfen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap