

## **TERRASSENWOHNUNG ZUM MODERNISIEREN**



**Objektnummer: 7114**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß    |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1969                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                     |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 52,00 m <sup>2</sup>     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 100,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                        |
| <b>WC:</b>               | 1                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                        |
| <b>Keller:</b>           | 2,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 235.000,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 270,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

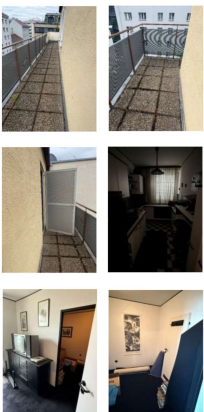
IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

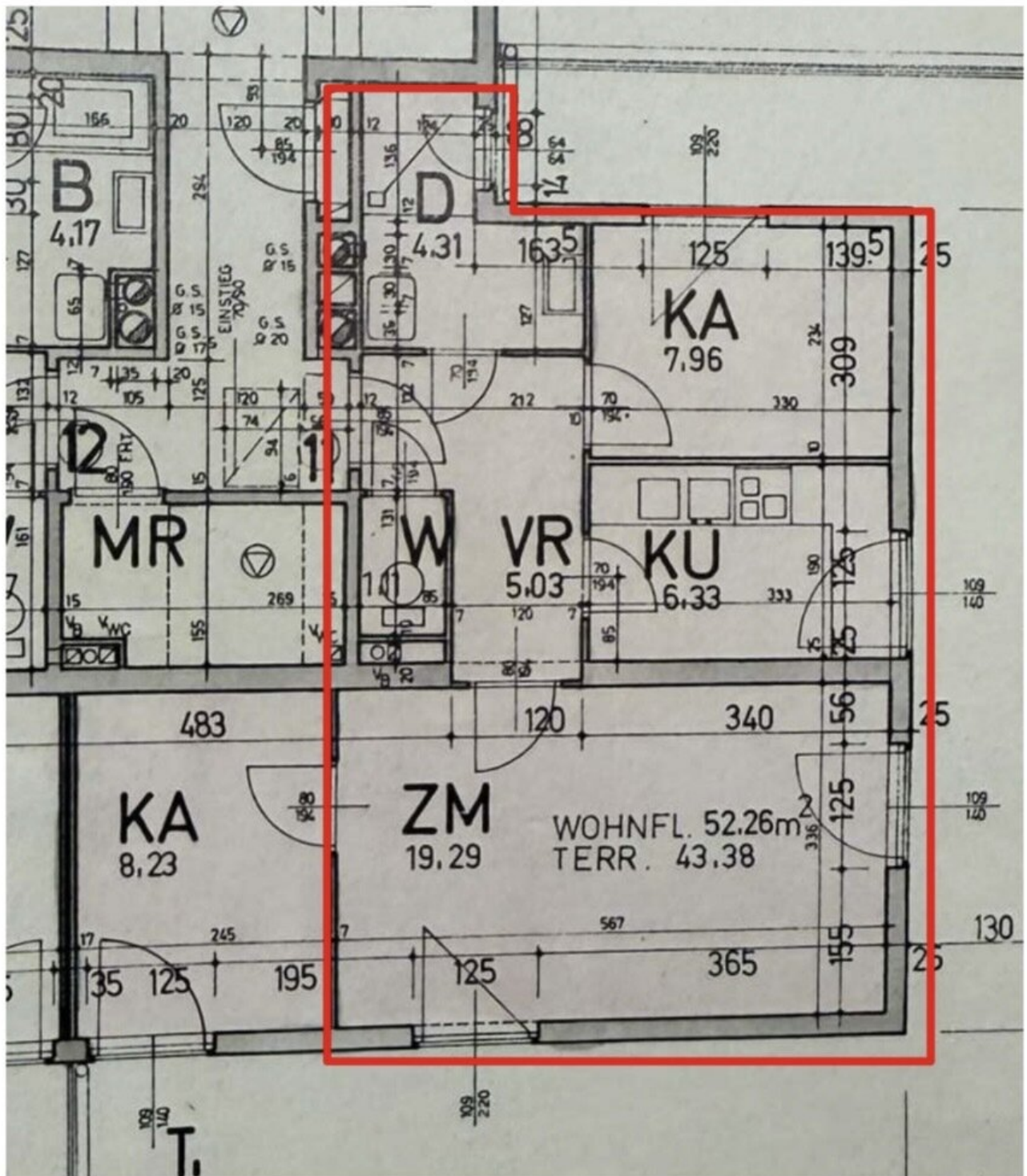
T +43 664 370 0 370  
H +436643700370

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause im begehrten 21. Bezirk Wiens! Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet auf 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein enormes Potenzial für alle, die ihre Traumwohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit drei gut geschnittenen Zimmern bietet diese Wohnung genügend Raum für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Individualität legen.

Der Kaufpreis von 235.000 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für Renovierungsprofis oder alle, die handwerkliches Geschick mitbringen. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, moderne Wohnträume zu verwirklichen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit herrlichem Stadtblick, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Ob gemütliche Abende mit Freunden oder einfach Ruhe und Erholung nach einem langen Arbeitstag – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort. Zudem profitieren Sie von mehreren Balkonen in den Ausrichtungen Nord, Ost und Südwest, die Ihnen Sonne und frische Luft zu jeder Tageszeit garantieren.

Die Ausstattung mit Fliesen und Parkett verleiht der Wohnung einen hochwertigen Charakter, während die Gasetagenheizung für wohlige Wärme sorgt. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung im Dachgeschoß und macht den Alltag noch komfortabler.

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie nicht nur eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ärzte, Apotheken und eine Klinik sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten, eine Universität und Höhere Schulen – ideal für Familien und Studierende. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Dachgeschosswohnung in 1210 Wien nach Ihren Wünschen zu gestalten und dabei von einer Top-Lage mit bester Infrastruktur zu profitieren. Kontaktieren Sie uns noch heute und starten Sie in Ihr neues Wohnkapitel mit viel Potenzial und urbanem Flair!

Offene Darlehen (bücherlich und außerbücherlich) bestehen derzeit nicht.

Größere Arbeiten sind derzeit nicht in Planung.

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine Benutzungsregelungen zwischen den

Wohnungseigentümern und auch keine außerbücherlichen Verfügungsbeschränkungen oder

Lasten.

Abweichende Abrechnungsschlüssel bestehen nicht.

Die Erstellung eines Energieausweises wurde seitens der Wohnungseigentümer bisher explizit abgelehnt. Begehungen nach ÖNORM B1300 werden nicht durchgeführt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap