

**Wunderbare Altbauwohnung in einem schönen Stilaltbau
zum Renovieren**



Objektnummer: 5570/806

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,50 m ²
Nutzfläche:	60,50 m ²
Gesamtfläche:	60,50 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,53
Kaufpreis:	238.890,00 €
Betriebskosten:	134,31 €
USt.:	13,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 664 3817061

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



KI Sanierungsbeispiel

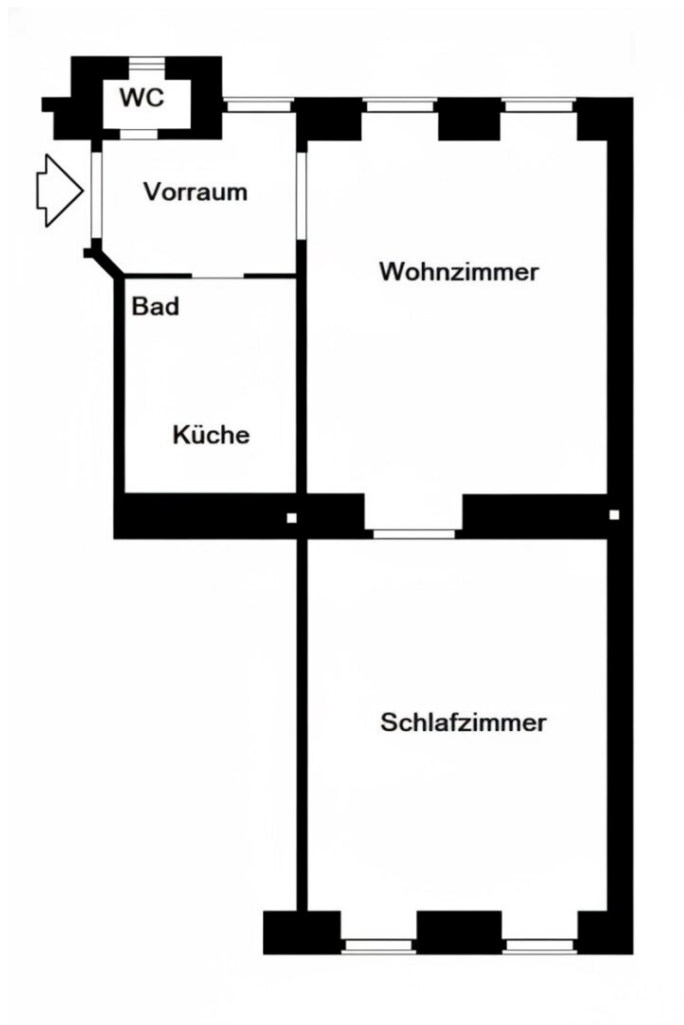




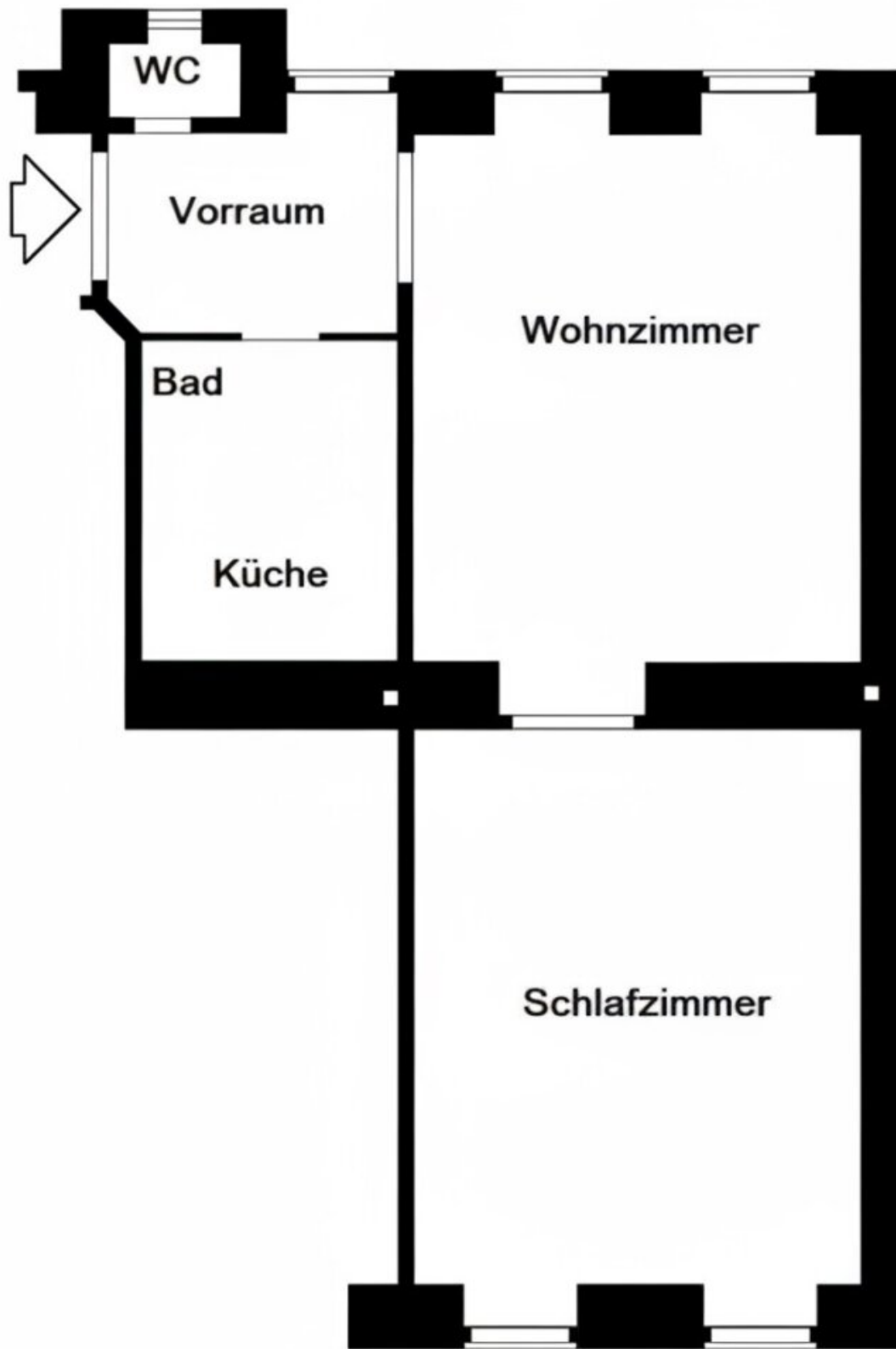












Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Eigentumswohnung in 1170 Wien – Perfekt für junge Familien und Investoren!

Wir freuen uns, Ihnen diese **Eigentumswohnung** im 1. **Stock** eines stilvollen Altbaus in 1170 Wien anzubieten. Mit einer großzügigen Fläche von 60,20 m² und bietet diese Wohnung hervorragende Möglichkeiten für kreative Gestaltung und individuelle Anpassung.

Die Wohnung verfügt über **2 Zimmer** sowie eine **separate Küche und einem Kabinett**. **Bei einer geschickten Umgestaltung könnte die Küche ins Wohnzimmer integriert werden oder auch separat bestehen bleiben.**

Zur Ausstattung gehören **Fliesen**, ein **Heizofen**, eine **Einbauküche**, eine **Dusche**, sowie **Flügeltüren** und eine separate Toilette mit Fenster. Ein Badezimmer müsste neu gestaltet werden, da die Dusche zurzeit neben der Küche existiert. Die Fenster bestehen zur Hälfte aus Altbaukastenfenster straßenseitig und hofseitig aus **Doppel- / Mehrfachverglaste Fenster**. Diese sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und tragen zu einer besseren Energieeffizienz in der Wohnung bei.

Die **Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet! In unmittelbarer Nähe befinden sich Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof, die eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien ermöglichen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf:

- Ärzte
- Apotheken
- Kliniken
- Schulen / Kindergärten
- Supermärkte
- Bäckereien

- Einkaufszentren

Diese Wohnung stellt eine hervorragende Gelegenheit für kreative Köpfe dar, die ein individuelles Wohnkonzept umsetzen möchten, sowie für Investoren, die in eine vielversprechende Lage investieren wollen. Nutzen Sie die Chance, Ihre Visionen in dieser sanierungsbedürftigen Immobilie zu verwirklichen! Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihre neue Eigentumswohnung in Wien erwartet Sie!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap