

## Helle Singelwohnung in Toplage nahe Praterstern!



Wohnraum

**Objektnummer: 1858/10296**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	34,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	34,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	34,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

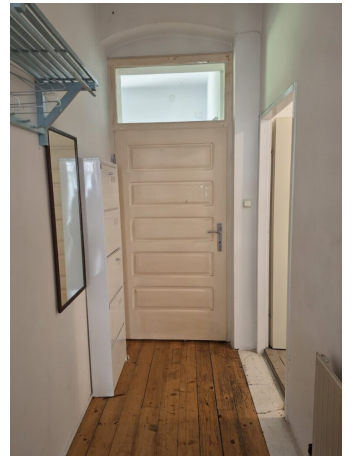
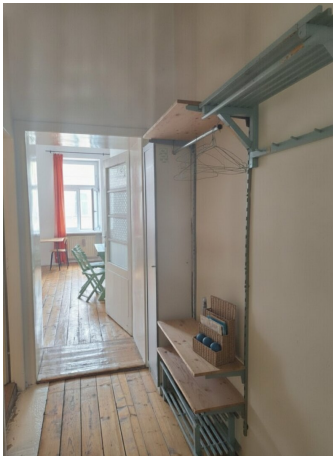


### Zuzana Rueff

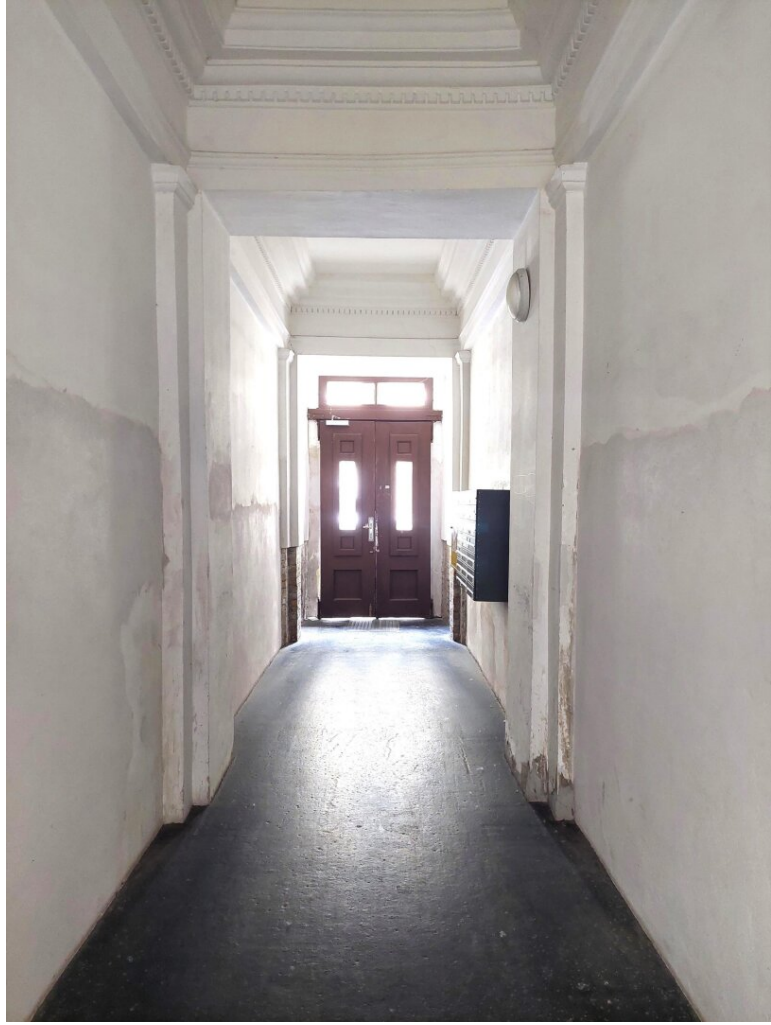
Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien

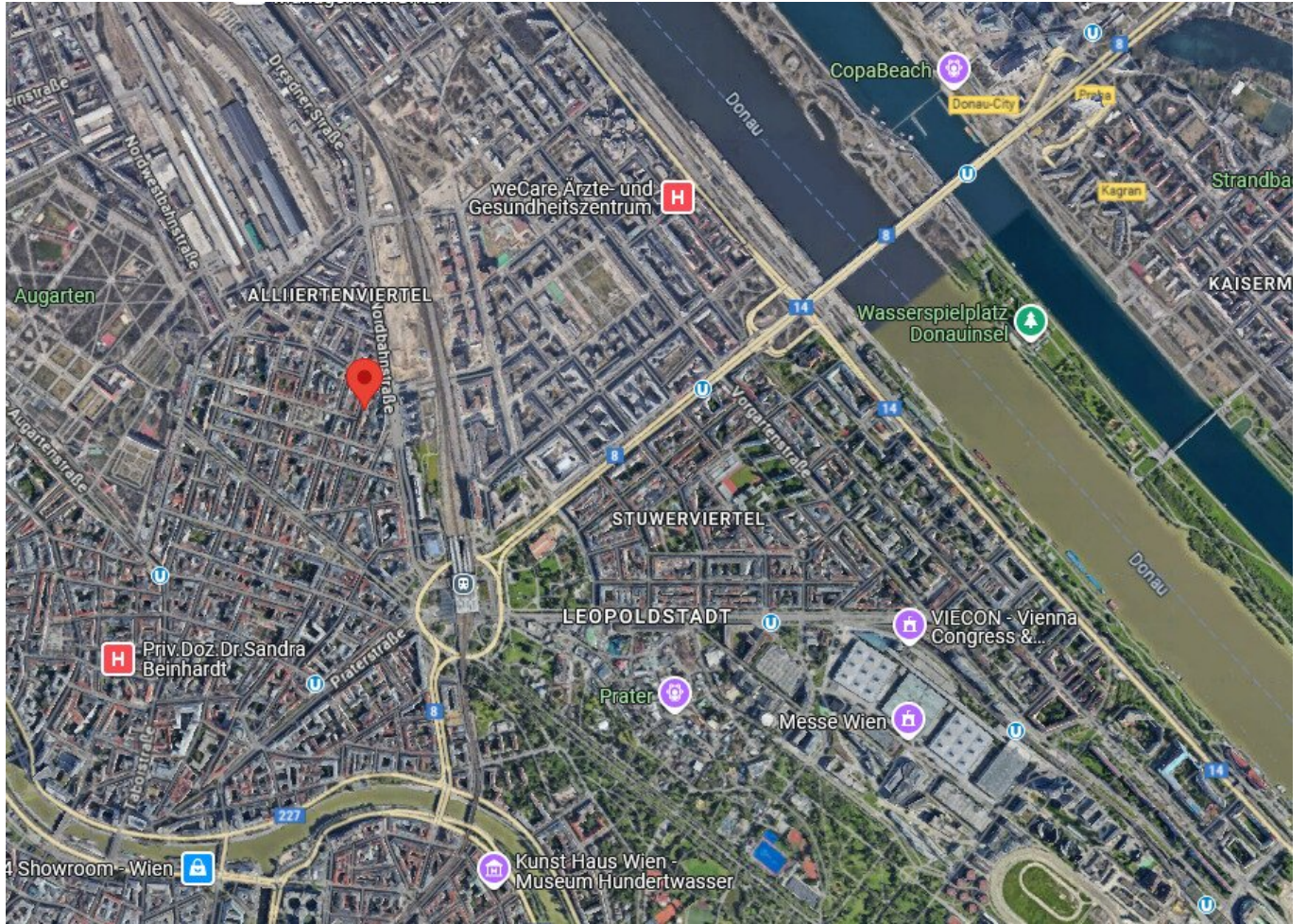
H +43 650 4834610

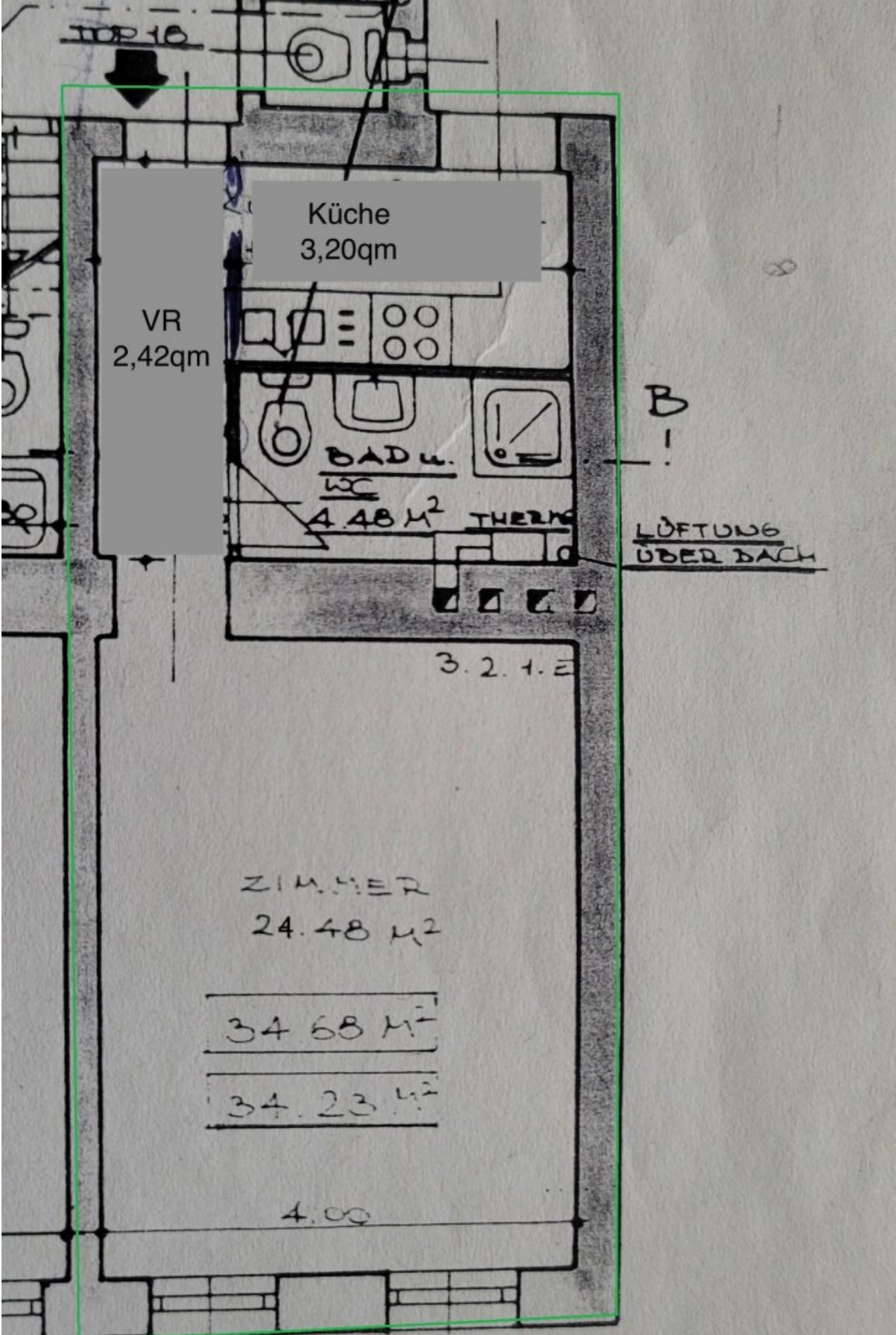












# Objektbeschreibung

## Singelwohnung in Toplage des 2. Bezirks - Springergasse in Praternähe

### Lage:

Diese renovierungsbedürftige 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Gegend in der Springergasse, nur wenige Gehminuten vom Prater entfernt. Die Top-Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnlinie 5 ist in der Nähe, ebenso die S-Bahnstationen U1 und U2 sowie der Praterstern, alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Gegend besticht durch ihre lebendige Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Augarten.

### Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Altbaus, jedoch ohne Lift. Sie besteht aus einem kombinierten Schlaf-Wohnraum mit einem Schiffbodenbelag, einem Badezimmer mit WC sowie einer möblierten Küche. Die Immobilie ist bestandsfrei und kann sofort übernommen werden.

### Ausstattung:

Schlaf-Wohnraum mit Schiffboden

Badezimmer mit WC

Möblierte Küche

Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Ruhelage

Potenzial:

Die Wohnung bietet großes Potenzial zur individuellen Renovierung und Modernisierung. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier eine gemütliche, funktionale Wohnung schaffen – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Die zentrale Lage, die gute Infrastruktur und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition. Aufgrund der Größe ist diese Wohnung auch für Studenten oder Pendler gut geeignet.

Betriebskosten:

Betriebskosten 117,73 €

Reparaturrücklage 91,86 €

Fazit:

Diese 1-Zimmer-Wohnung in der Springergasse ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine ruhige Immobilie in einer der begehrtesten Gegenden Wiens suchen, die noch nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Energiekennzahlen:

Der Energieausweis weist folgende Werte auf:

HWB: 98,0 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

HWB Klasse: C

fGEE: 1,73

fGEE Klasse: C

Kontaktperson: Frau Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter **rueff@netmakler.at** oder telefonisch unter **0650/4834610** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns, eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. zu verrechnen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap