UNSANIERTE 4 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG BEIM SONNWENDVIERTEL



Objektnummer: 5570/807

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gudrunstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	200,11 €
USt.:	20,01 €

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.












2 STOCK

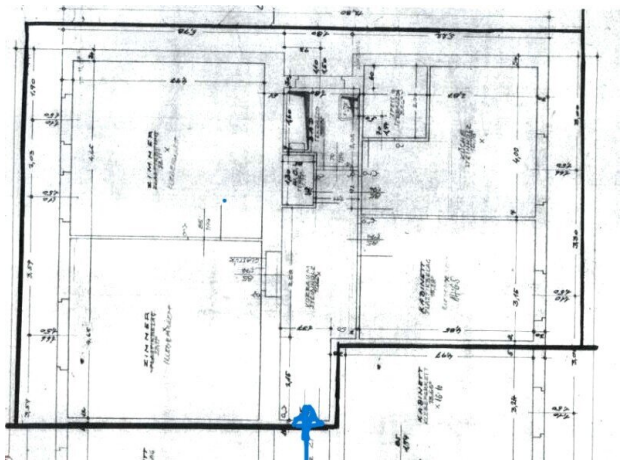












Objektbeschreibung

Eigentumswohnung beim beliebten Sonnwendviertel in Wien – Ideal für junge Familien und Investoren!

Wir freuen uns, Ihnen diese **Eigentumswohnung** im **3. Liftstock** eines modernen Wohnhauses beim **Sonnwendviertel** anzubieten. Mit einer großzügigen Fläche von **94 m²** bietet diese Wohnung viel Potenzial für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen.

Die Wohnung verfügt über **4 Zimmer** und bietet einen herrlichen **Stadtblick**, da es in der hinteren Stiege im Gebäude des Innenhofes liegt und somit von der Straße überhaupt kein Lärm durchkommt. Das Objekt ist **sanierungsbedürftig**, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Ideen und Wünsche bei der Renovierung umzusetzen. Die Ausstattung umfasst **Fliesen**, **Parkett**, einen **Personenaufzug**, ein **Bad mit Fenster**, eine **Badewanne**, sowie eine **ältere Miniküche** und eine separate **Toilette**.

MIETZINSINFO:

- Es wurde nach dem RBG 1971 das gesamte Darlehen getilgt.

Die Lage ist als sehr ruhig zu bewerten, da die Wohnung nicht direkt an der Gudrunstraße liegt, sondern in der hinteren Stiege in den Innenhof, sowie in einen anderen Garten eines gegenüberliegenden Hauses blickt.

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 gewährleisten.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik
- Schule / Kindergarten
- Universität

- Supermarkt SPAR (schräg gegenüber)
- Bäckerei
- Einkaufszentrum beim Hauptbahnhof mit längeren Öffnungszeiten

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! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre neue Eigentumswohnung in Wien wartet auf 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 <1.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap