

**ERSTBEZUG ALTBAUWOHNUNG
+Tischlerküche+Einrichtung+U3 Schlachthausgasse**



Objektnummer: 5570/811

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wällischgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,52 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	71,14 €
USt.:	7,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

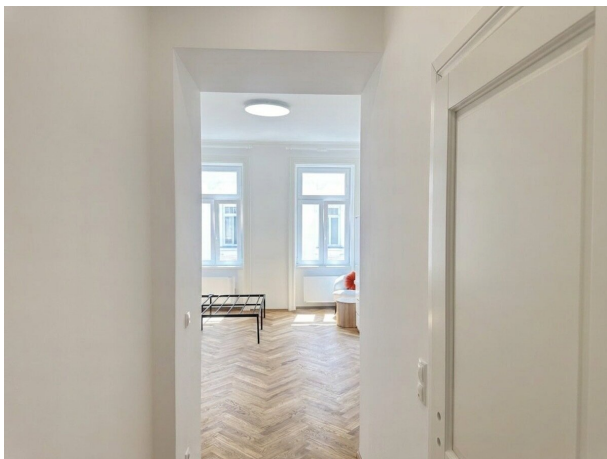
Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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









Objektbeschreibung

Perfekt für Investoren und Singles, Arbeiter, Pendler, Studenten, Pärchenstarterwohnung

Diese charmante, vollsanierte Wohnung im **3. Stock** eines klassischen Stilaltbaus bietet mit einer kompakten Wohnfläche von **30 m²** idealen Raum für eine renditestarke Investition oder ein gemütliches Zuhause für Singles.

- Smart geschnittenes **1-Zimmer-Apartment** mit Vorraum, Badezimmer, extra WC
- **NEUE TISCHLER-Einbauküche** inklusive Herd, BelectuOfen, Kühlschrank mit Gefrierfach und Geschirrspüler – sofort bezugsfertig
- beheizt durch **Hybridinfrarotradiatoren mit Thermostat**
- **NEUE dreifachverglaste FENSTER**
- **Badezimmer mit Dusche**, Waschbecken und Waschmaschine, **SPIEGELHEIZUNG** mit Touchscreen
- **Separates WC** mit kleinem Fenster für zusätzliche Belüftung
- Stilvolles **Altbauflair mit Fischgrätparkett** kombiniert mit modernster Sanierung

Ideale Lage mit perfekter Anbindung und umfassender Infrastruktur:

- Nur ca. **100 Meter zur U3-Station Schlachthausgasse** – beste Verbindung in ganz Wien
- Perfekte Naherholungsmöglichkeit: Die **Praterallee** lädt zum Laufen und Entspannen im Grünen ein

- Hervorragende Verkehrsanbindung: **Bus, Straßenbahn, Bahnhof** und **Autobahnanschluss** in unmittelbarer Nähe
- **BILLA und SPAR Märkte** in unmittelbarer Umgebung für Ihren täglichen Einkauf
- Vielfältige Versorgungsmöglichkeiten: **Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus**
- Bildungseinrichtungen wie **Schule, Kindergarten, Universität** und Höhere Schule in der Umgebung
- **Supermarkt, Bäckerei** und **Einkaufszentrum** sorgen für bequemen Alltag

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine gepflegte Immobilie in erstklassiger Lage legen.

Vereinbaren Sie gleich heute Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses attraktive Investment!

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap