

**Traumwohnung zum Sanieren - seltene Gelegenheit im 9. Bezirk**



**Objektnummer: 5570/813**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichtentaler Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	418.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

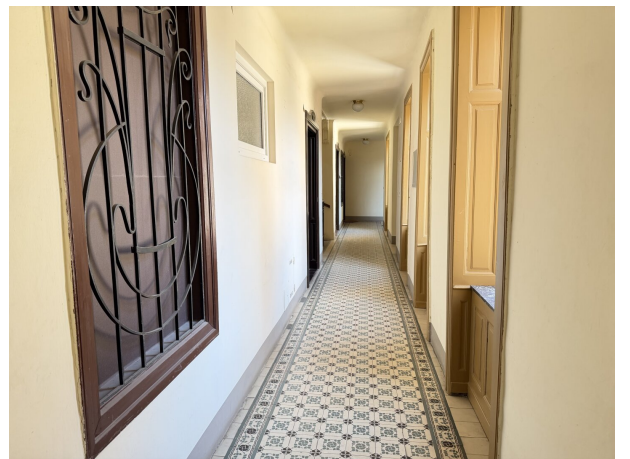
T +43 6605195782

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















## Objektbeschreibung

Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zusätzlichem Raum im 9. Bezirk – Ideal für Familien & Anleger!

? Lichtentalerstraße, 1090 Wien

Sie suchen eine Wohnung mit viel Potenzial in einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens? Dann bietet diese renovierungsbedürftige Eigentumswohnung die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen oder eine attraktive Kapitalanlage zu schaffen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über ca. 70,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dank des durchdachten Grundrisses, 3 Zimmern sowie einem zusätzlichen Raum bietet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Schrankraum, Kinderzimmer oder Abstellraum.

Highlights der Wohnung

? 70,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche

? 3 Zimmer + zusätzlicher Raum

? 4. Liftstock

? Renovierungsbedürftig – gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen

? Badezimmer mit Fenster und Dusche

? Separates WC mit Fenster

? Schöne Parkettböden

? Gasetagenheizung

? Einbauküche vorhanden

Top-Lage im begehrten 9. Bezirk

Die Lichtentalerstraße zählt zu den beliebtesten Wohngegenden des Alsergrunds. Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Supermärkte und Bäckereien
- Cafés und Restaurants
- Ärzte, Apotheken und Kliniken
- Kindergärten und Schulen
- Universitäten
- Parks und Grünflächen

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

? U-Bahn

? Straßenbahn

? Bus

? Bahnhof

Alles ist in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für höchste Mobilität innerhalb Wiens.

Ideal für...

?? Familien

?? Eigennutzer

?? Anleger

?? Studenten-WGs

?? Menschen, die ihre Wohnung individuell gestalten möchten

Kaufpreis

? € 418.890,00

Diese Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage, den großzügigen Grundriss und das enorme Entwicklungspotenzial. Nach einer Renovierung entsteht hier ein modernes Zuhause oder eine wertbeständige Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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 <250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap