

Lichtdurchflutete Wohnung mit Wertsteigerungspotenzial



Objektnummer: 7939/2300163048

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,87 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	178,39 €
USt.:	17,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Maie Solman

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Highlights der Wohnung:

- Fenster auf beiden Seiten – sehr gute Durchlüftung
- Helle Wohnung mit freiem Himmelsblick
- Gute Raumaufteilung mit Bad mit Badewanne, separatem WC und Abstellraum.
- Ruhige Lage
- Gute Vermietbarkeit / Investmentpotenzial
- Viel Tageslicht durch offene Umgebung

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Alten Donau – einem der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens. Ob Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen – hier genießen Sie hohe Lebensqualität direkt vor der Haustüre.

Im Gebäude ist zudem eine **thermische Sanierung geplant**, die zu einer spürbaren Verbesserung des Wohnkomforts sowie zu einer Reduktion des Energieverbrauchs führen wird.

Nur wenige Meter entfernt befindet sich die Straßenbahnhaltestelle der Linien 25, 26 und 27.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch bei der Finanzierung gerne unterstützend zur Seite.

Bei Interesse sende ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos zu und stehe selbstverständlich auch für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap