

**große Wohnung (entkernt) mit Lift und 6 getrennt
begehbaren Zimmern oder 3 kleine Wohnungen - mit
Möglichkeit eines Balkonzubaus!**



Objektnummer: 2258/234

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 107,38 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	380.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.653,85 €
Betriebskosten:	230,00 €
USt.:	23,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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



NACHWEIS LICHTEINFALL (gem. OIB 3):
 Erforderliche Lichterhöhen: 18.50m + 1.05m + 2.34m
 Vorhandene Lichterhöhen: 1.20m
 Differenz: 1.20m + 1.05m + 2.34m = 4.59m
 4.59m > 2.34m

WOHNKÜCHE
 31.79 m²

STÄHLERHÄHNEN B 140 MIT ZUGBAND FL 100X10 UND SPANNSCHLOSS AUF BETONSOFFEL

BAD+WC
 6.34 m²

GARDEROBE
 7.46 m²

ZIMMER
 13.53 m²

AR
 0.84 m²

BAD+WC
 4.64 m²

ZIMMER
 19.50 m²

TÜR 10
 Gesamtfläche: 102.11 m²
 Balkonfläche: 13.48 m²

BALKON
 6.99 m²

BALKON
 6.49 m²

Balkonberechnung: Frontlänge = 4.25 m
 4.25 m / 3 x 2 = 2.83 m
 2.48 m < 2.83 m

Frontlänge = 9.58 m
 5 m < 6.386 m

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause im charmanten 3. Bezirk in Wien – in einer Wohnung mit Potenzial, die darauf wartet, von Ihnen neu gestaltet zu werden!

Diese entkernte 6-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf 104 m² eine ideale Ausgangsbasis, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Der Kaufpreis von nur 399.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für junge Käufer, Investoren oder alle, die auf der Suche nach einer schönen Immobilie sind mit einem guten Grundriss, die sie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. **Es wäre auch möglich 3 Wohneinheiten zu schaffen!**

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn (U3-Kardinal Nagl Platz), in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu den umliegenden Stadtteilen gelangen.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität – hier sind Sie bestens versorgt! Zudem sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, fußläufig erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, diese Wohnung in einer attraktiven Lage zu Ihrem neuen Lebensraum zu machen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie diese sanierungsbedürftige Immobilie nach Ihren Wünschen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Wohnung steckt! Im gleichen Haus gibt es noch weitere Wohnungen die zum Verkauf stehen - ich freue mich auf Ihren Anruf!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap