

## **WOHNEN nahe der Mariahilfer Straße - U3 und U6 Nähe**



**Objektnummer: 5570/858**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Karmeliterhofgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 38,51 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 38,51 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 153,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,60                            |
| Kaufpreis:                    | 118.890,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 107,83 €                                 |
| USt.:                         | 10,78 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

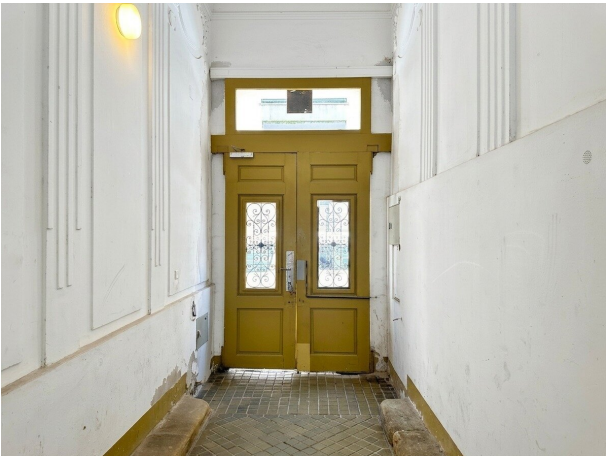
T +43 6605195782

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

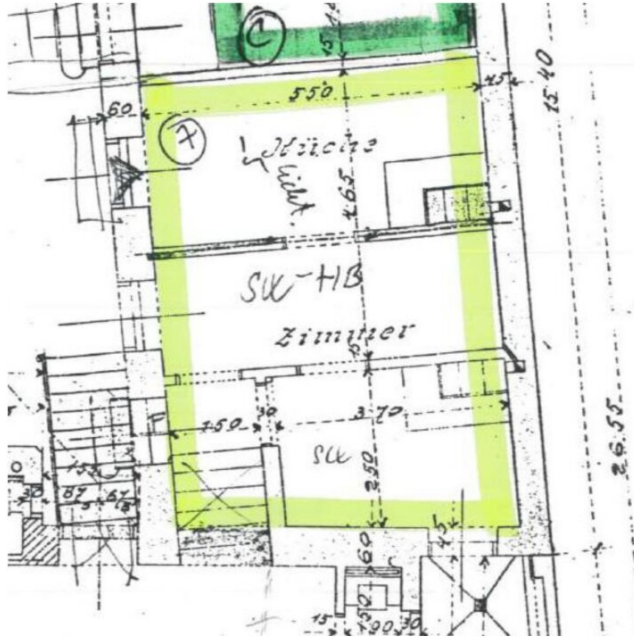












**KIRSCHNER IMMO GMBH \* Würzburggasse 4/7, 1130 Wien**

**Telefon:** 0664/ 308 73 46 **E-Mail:** office@kirschner.immo

Bankverbindung: **RAIKA** IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG  
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Hoflage im Hochparterre

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Hauses in **1150 Wien** und überzeugt durch ihre ruhige **Hofruhelage** mit sämtlichen Fenstern hofseitig. Mit einer Wohnfläche von ca. **38,51 m²** bietet sie eine praktische Raumaufteilung:

- Zimmer mit integrierter Küche
- Wohnzimmer
- Kabinett ohne Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Vorraum

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und bietet somit die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Ausgestattet ist sie mit einer Einbauküche, Dusche, Toilette sowie modernen Kunststofffenstern mit Doppel- / Mehrfachverglasung.

**Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind bequem erreichbar. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universität, Höheren Schulen, Supermärkten und Bäckereien in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine vielversprechende Immobilie mit Entwicklungspotenzial in einer gefragten Lage Wiens zu investieren.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.