Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Westbalkon in 1230 Wien – sanierungsbedürftig!



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/1027

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,19 m²
Nutzfläche:	87,72 m²
Verkaufsfläche:	87,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,20
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	223,68 €
USt.:	22,37 €
Provisionsangabe:	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ovidiu-Valentin Berende

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

H +43 664 385 12 32

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














CONFIDO

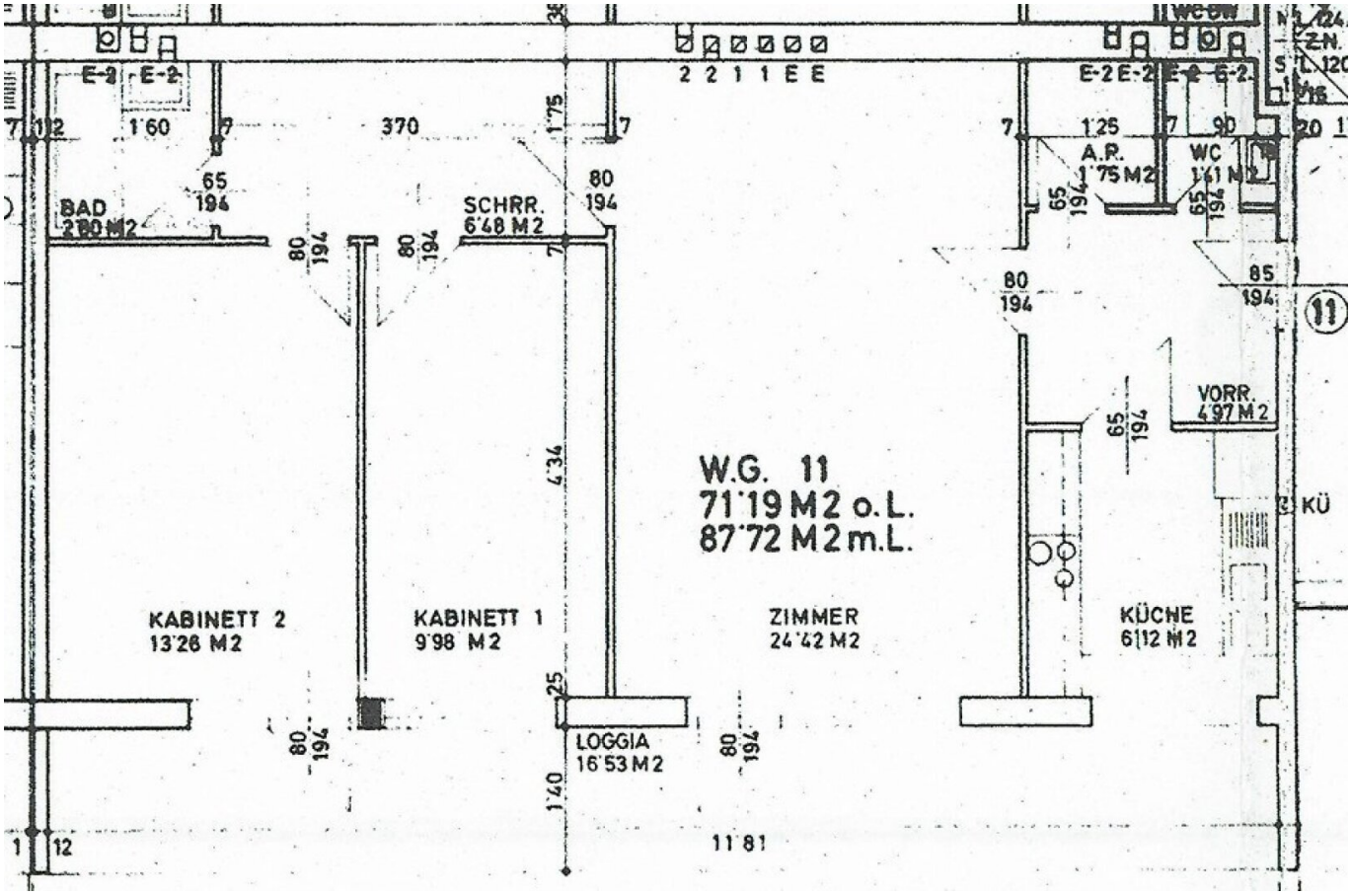

CONFIDO


CONFIDO








E-2
E-2
2 2 1 1 E E
E-2 E-2
WC
1'60
370
1'75
1'25
A.R.
1'75 M2
WC
1'41 M2
BAD
2'80 M2
SCHRR.
6'48 M2
65
194
80
194
85
194
11
VORR.
4'97 M2
W.G. 11
71'19 M2 o.L.
87'72 M2 m.L.
KÜ
KABINETT 2
13'26 M2
KABINETT 1
9'98 M2
ZIMMER
24'42 M2
KÜCHE
6'12 M2
4'34
LOGGIA
16'53 M2
1'40
11'81

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **sanierungsbedürftige knapp 88m²** große (inkl. Loggia) **3 Zimmerwohnung** nahe Kalksburg. Sie liegt im **2. Stock (ohne Lift)** eines gepflegten, rund **1967 erbauten Hauses.** Der Kaufpreis macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition – besonders für Renovierungsfreudige, denn die Wohnung präsentiert sich sanierungsbedürftig und bietet somit die **perfekte Gelegenheit**, individuelle Akzente zu setzen und das Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Das Highlight der Wohnung ist die rund **16,7 m² große, östlich ausgerichtete Loggia**, die über das **geräumige Wohnzimmer als auch über das größere Schlafzimmer** zu betreten ist. Über einen **großzügigen Wohnungsflur,** der auch als Schrankraum nutzbar ist, sind sowohl **das Badezimmer mit Badewanne** als auch die **2 weiteren Schlafzimmer** zu betreten. Die **separate Küche** sowie die **separate Toilette** komplettieren das Immobilienangebot.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

Wir weisen darauf hin, dass derzeit das DG ausgebaut wird.

Diese Wohnung bietet nicht nur eine **solide Basis für Ihr neues Zuhause**, sondern auch ein enormes **Potenzial zur Wertsteigerung**. Nutzen Sie die Chance, eine Immobilie in einem lebendigen und gut erschlossenen Stadtteil Wiens nach Ihren Wünschen zu modernisieren und zu Ihrem persönlichen Wohntraum zu machen.

Aufteilung:

- Vorzimmer

- Wohnzimmer

- 2 Zimmer

- Küche

- separate Toilette

- Loggia

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap