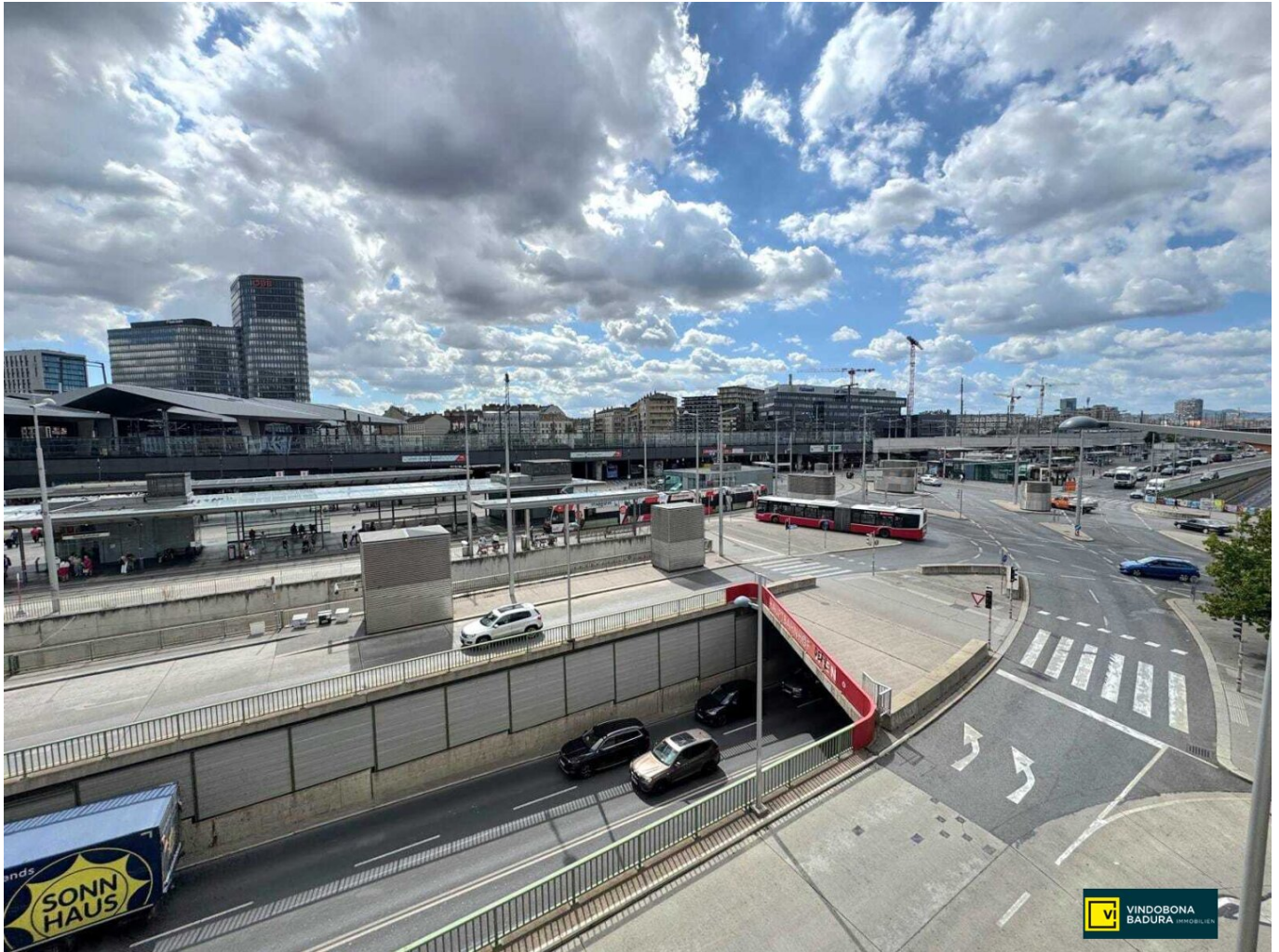


Vis a vis vom Hauptbahnhof am SÜDTIROLER PLATZ – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großem Potenzial



Objektnummer: 2115

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1954
Wohnfläche:	70,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,18
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	140,28 €
USt.:	16,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

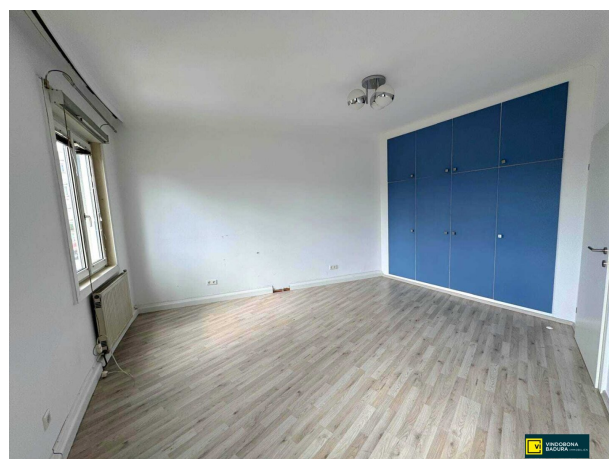
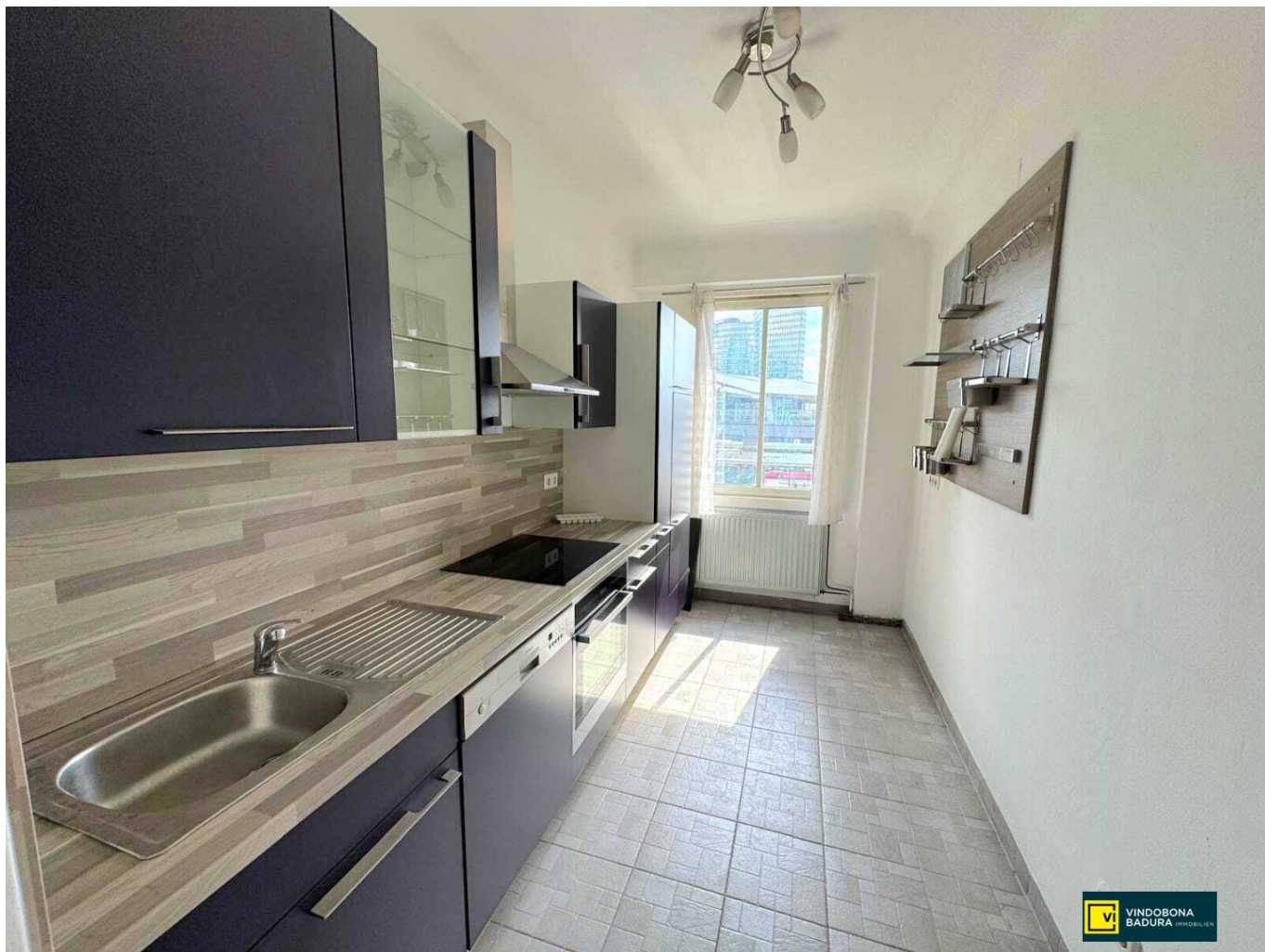
Ihr Ansprechpartner

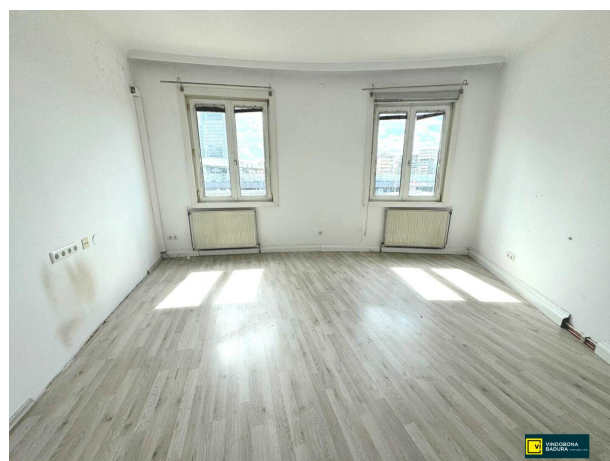
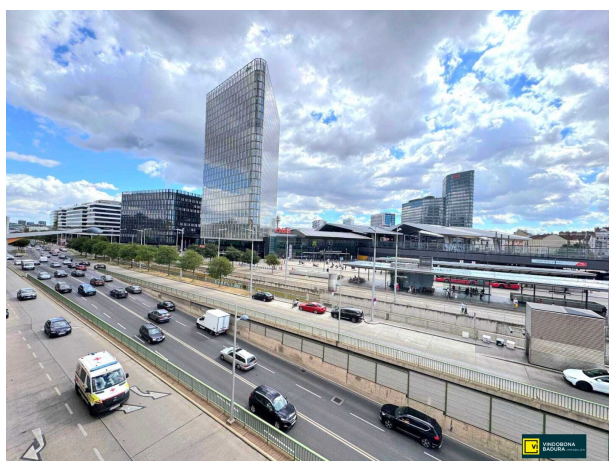


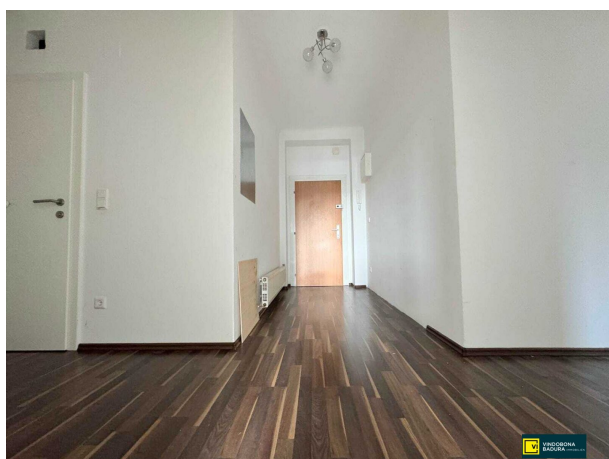
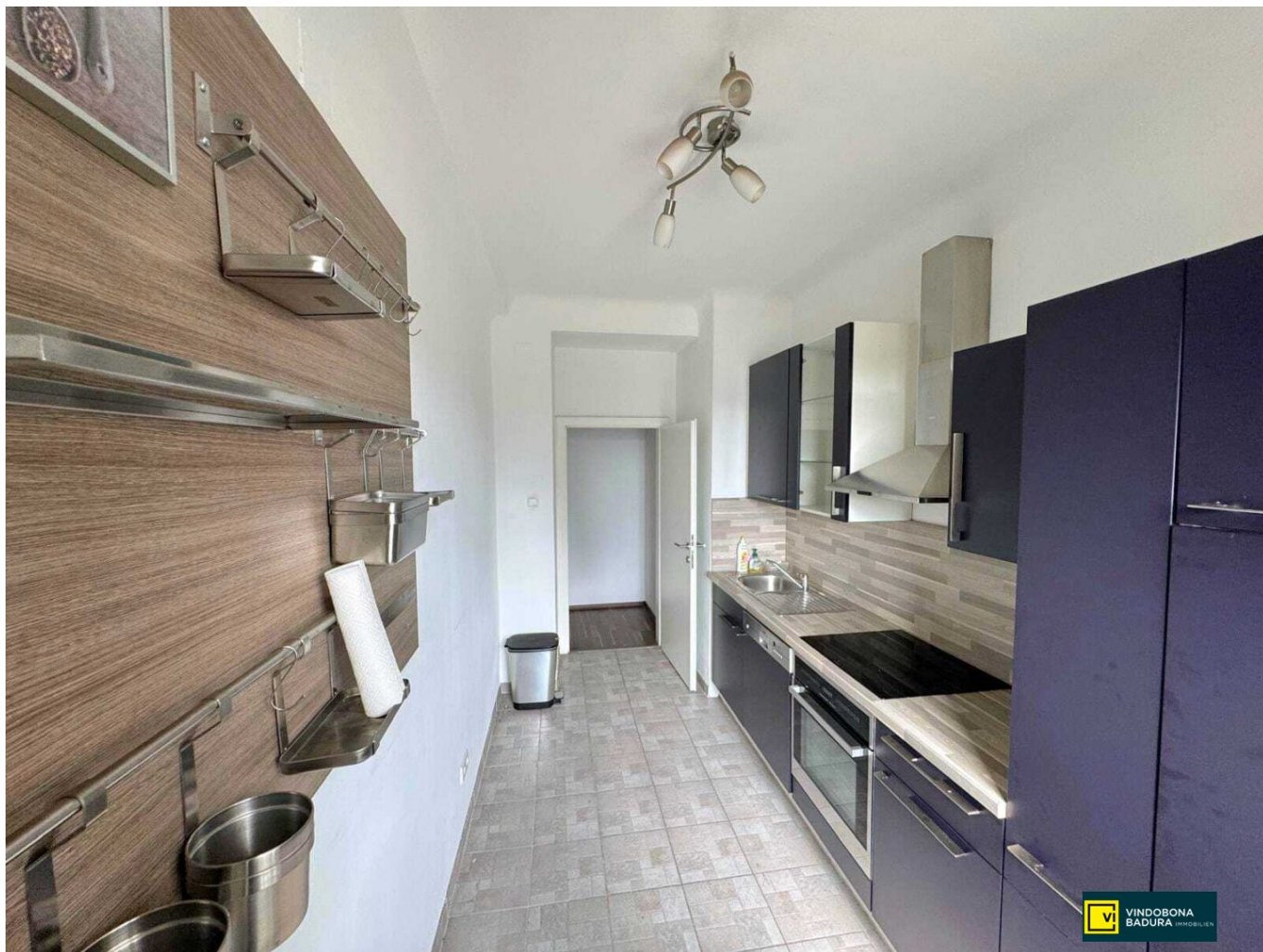
Oliver Badura

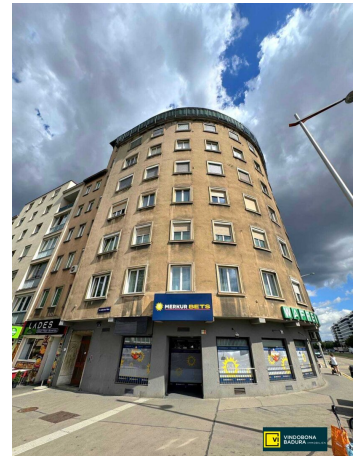
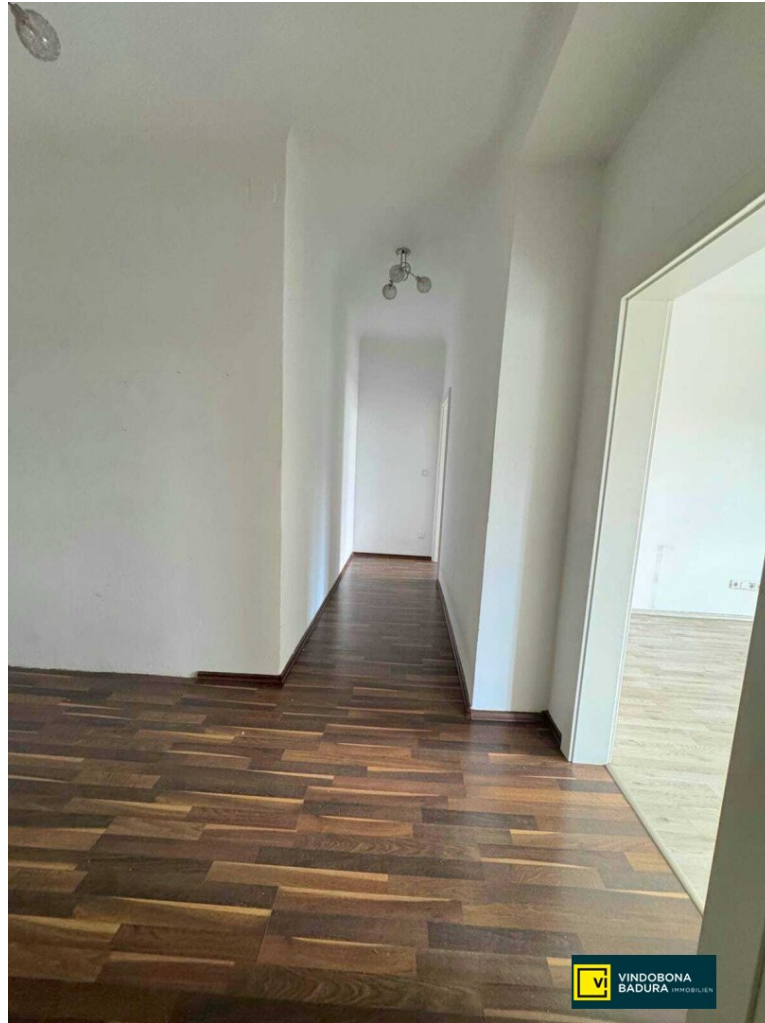
Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

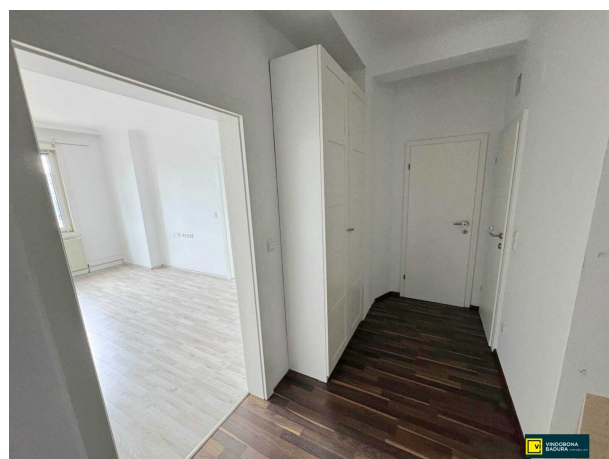
T +43 1 2675755
H 0664 355 92 92

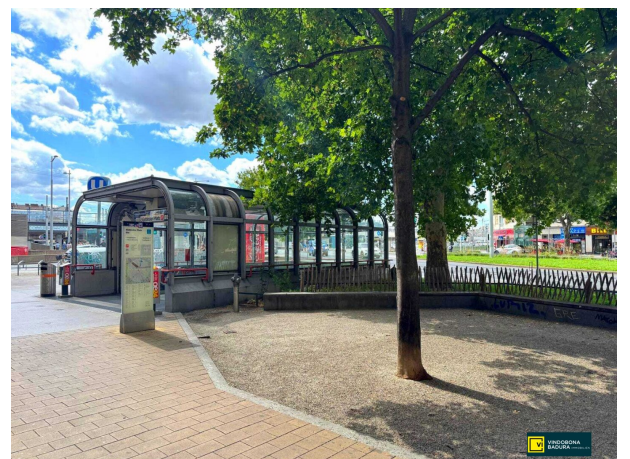
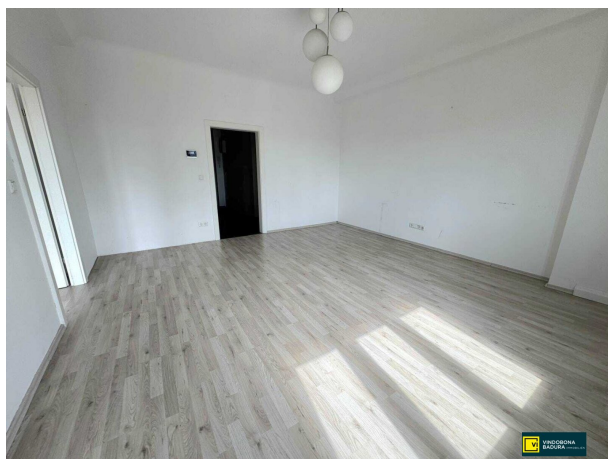


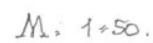












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante **2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock** in einer der gefragtesten Lagen Wiens – direkt am Südtiroler Platz.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre **ausgezeichnete Lage, die südliche Ausrichtung und die hervorragende Infrastruktur**. Durch die südliche Ausrichtung präsentiert sie sich besonders **hell und freundlich** und bietet eine ideale Grundlage, um mit überschaubarem Aufwand ein echtes Schmuckstück zu schaffen.

Ein wesentlicher Vorteil: **Die technischen Bereiche der Wohnung wurden bereits modernisiert**. Im Jahr 2011 wurden die **Elektroleitungen vollständig erneuert**. Ebenfalls erneuert wurden die **Küche sowie die Gastherme**. Mit etwas Farbe und persönlicher Gestaltung lässt sich die Wohnung daher individuell nach den eigenen Vorstellungen aufwerten.

Leben mitten in Wien – zentraler geht es kaum

Die Lage ist ein absolutes Highlight: **Die U1 befindet sich direkt vor der Haustüre** und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung innerhalb Wiens. Der **Wiener Hauptbahnhof** liegt unmittelbar gegenüber und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch ein umfangreiches gastronomisches Angebot sowie optimale nationale und internationale Verkehrsanbindungen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich **in unmittelbarer Umgebung**. Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Cafés und zahlreiche weitere Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- 2 Zimmer
- 3. Liftstock
- Südliche Ausrichtung – besonders hell
- Top-Lage direkt am Südtiroler Platz

- **U1 direkt vor der Haustüre**
- **Hauptbahnhof unmittelbar gegenüber**
- **Elektroleitungen 2011 komplett erneuert**
- **Küche 2011 erneuert**
- **Gastherme 2011 erneuert**
- **Sehr gute Infrastruktur**
- **Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung**
- **Ideale Wohnung für Eigennutzer oder Anleger**
- **Mit überschaubarem Aufwand individuell gestaltbar**

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum (14,04m²), Badezimmer (3,40m²), WC (2,10m²), Küche (8,85m²), Schlafzimmer (20,04m²), Wohnzimmer (22,10m²);

Eine Wohnung mit hervorragender Ausgangslage und einer Lage, die kaum zentraler sein könnte.

Ob als **Stadtwohnung oder erster eigener Wohnsitz** – hier verbinden sich zentrale Lage, beste Verkehrsanbindung und eine helle südliche Ausrichtung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap