

**Wohnen mit Weitblick – Wohnung mit viel
Gestaltungspotenzial**



Objektnummer: 7939/2300163317

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 152,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
USt.:	15,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Maie Solman

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

H +43 699 18410039

Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine besondere Gelegenheit für alle, die ihre zukünftige Wohnung **individuell nach den eigenen Vorstellungen gestalten** möchten.

Die zum Verkauf stehende **Altbauwohnung** befindet sich derzeit in einem gebrauchten Zustand und bietet viel Potenzial für eine individuelle Sanierung und Neugestaltung. Raumaufteilung, Materialien und Ausstattung können nach den persönlichen Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers gestaltet werden.

Ein besonderes Highlight ist der **beeindruckende Fernblick über Wien bis zum Kahlenberg**. Auch der Grundriss bietet Möglichkeiten für eine individuelle Anpassung an die persönlichen Wohnbedürfnisse.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **ca. 3 m² großer Lagerraum**.

Weitere Vorteile

- Aufzug im Haus vorhanden
- Parkmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden
- gute öffentliche Verkehrsanbindung

Individuelle Heiz- und Kühlmöglichkeiten

Im Zuge der Sanierung bestehen **verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Planung der Heiz- und Kühllösung**. Je nach technischer und baulicher Machbarkeit kommen beispielsweise eine **Fußbodenheizung**, eine **Deckenkühlung** oder eine Anbindung an die **zentrale Gasheizung** infrage. Auch der Einsatz einer **Wärmepumpe** kann geprüft werden.

Gerne stellen wir Ihnen die **Grundrisse, weitere Fotos und zusätzliche Unterlagen** zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Auch bei Fragen zur **Finanzierung** stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.

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 <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap