

Charmante Starterwohnung in gefragter Wiener Wohnlage



Objektnummer: 1945/2801

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	257,57 €
USt.:	25,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

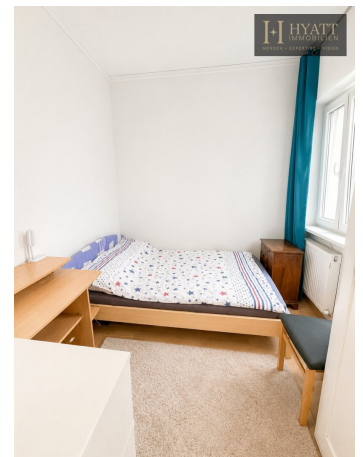
T +43 670 358 45 39

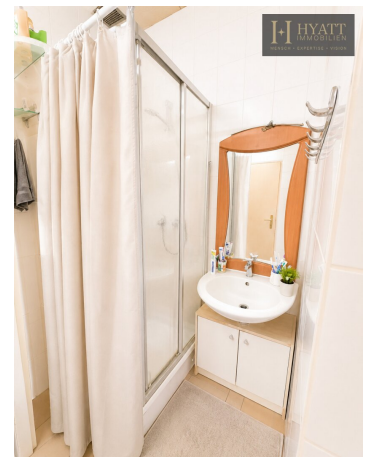
H +43 670 358 45 39

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

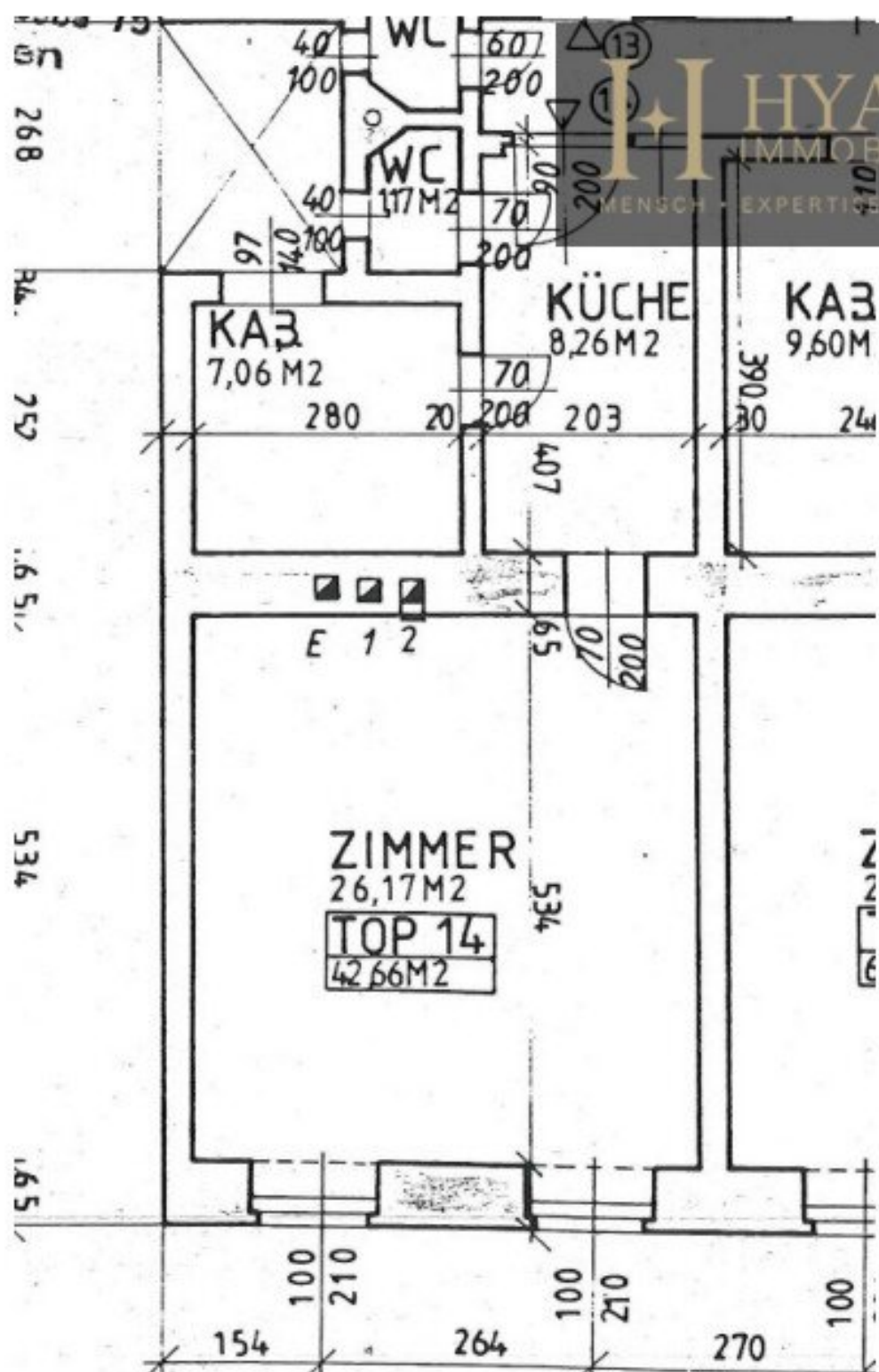


termin zur









Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **2. Stock** eines Altbaus **ohne Lift** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 43 m²**.

Man betritt die Wohnung über einen kompakten **Vorraum**, von dem aus **Bad und WC getrennt** zugänglich sind.

Geradeaus öffnet sich die **Küche (ca. 8,3 m²)**, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Daran anschließend befindet sich das **Wohnzimmer mit rund 26 m²**, das durch seine Größe flexibel nutzbar ist – beispielsweise mit einem abgetrennten Schlafbereich (1,5 Zimmer-Layout).

Das **Badezimmer und das separate WC** befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist nach innen gerichtet und daher **besonders ruhig**.

Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt und kann bei Kauf innerhalb drei Monate frei werden.

fairer Disclaimer: das Haus selbst wurde vor Jahren von einem Projektentwickler fast ganz aufgekauft, dieser Projektträger ist insolvent nun. Diesbezüglich ist der Hauszustand höchstens als gepflegt einzustufen, was sich wiederum im günstigen Preis von nur **209.000€**

180.000€

zustande.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 43 m²
- **Zimmer:** 1,5
- **Etage:** 2. Stock

- **Baujahr / Typ:** Altbau
- **Zustand:** gepflegt
- **Beziehbar:** nach Absprache (3 Monate Frist)

Die in diesem Inserat dargestellten Bilder wurden mittels Künstlicher Intelligenz (KI) generiert und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung.

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 <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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap