# Sanierungsbedürftige 1,5 Zimmer Wohnung im 4ten. Liftstock mit bewilligtem Balkonzubau!



**Objektnummer: 2258/328**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 24,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 31,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 107,38 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,79 |
| **Kaufpreis:** | 114.500,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.693,55 € |
| **Betriebskosten:** | 78,00 € |
| **USt.:** | 7,80 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

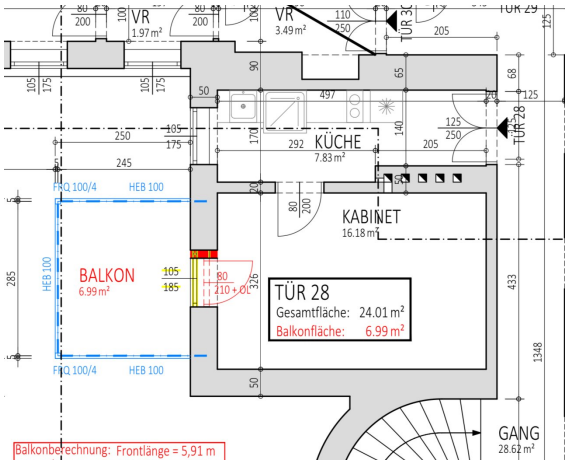
**Alexander Kalinowski**

MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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




VR
1.97 m²
VR
3.49 m²
TÜR 29
TÜR 28
KÜCHE
7.83 m²
KABINET
16.18 m²
BALKON
6.99 m²
FRQ 100/4
HEB 100
TÜR 28
Gesamtfläche: 24.01 m²
Balkonfläche: 6.99 m²
GANG
28.62 m²
Balkonberechnung: Frontlänge = 5,91 m

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause im charmanten 3 Bezirk in Wien – in einer Wohnung mit Potenzial, die darauf wartet, von Ihnen neu gestaltet zu werden!

Diese gemütliche 1,5-Zimmer-Wohnung in der 4. Etage bietet Ihnen auf 24m² + 7m² Innenhof-Balkon (bewilligt - muss vom neuen Erwerber errichtet werden) eine ideale Ausgangsbasis, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Der Kaufpreis von nur 114.500,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für junge Käufer, Investoren oder alle, die auf der Suche nach einer schönen Immobilie sind mit einem guten Grundriss, die sie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn (U3-Kardinal Nagl Platz), in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu den umliegenden Stadtteilen gelangen.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität – hier sind Sie bestens versorgt! Zudem sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, fußläufig erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, diese Wohnung in einer attraktiven Lage zu Ihrem neuen Lebensraum zu machen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie diese sanierungsbedürftige Immobilie nach Ihren Wünschen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Wohnung steckt! Im gleichen Haus gibt es noch weitere Wohnungen die zum Verkauf stehen - ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap