# 3-Zimmer-Wohnung Altbauwohnung im Hochparterre mit großem Potenzial und einem bezaubernden Grünblick (über 1.000m2 Gemeinschaftsgarten)



**Objektnummer: 2464/159**

**Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1140 Wien |
| **Baujahr:** | 1930 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 70,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 1.000,00 m² |
| **Keller:** | 7,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 117,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,05 |
| **Kaufpreis:** | 377.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Schmidt**

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien





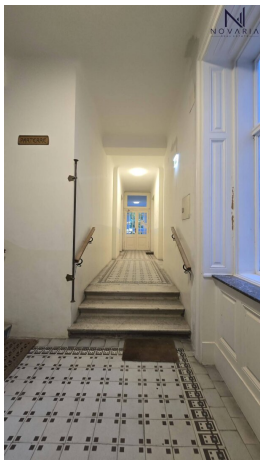






















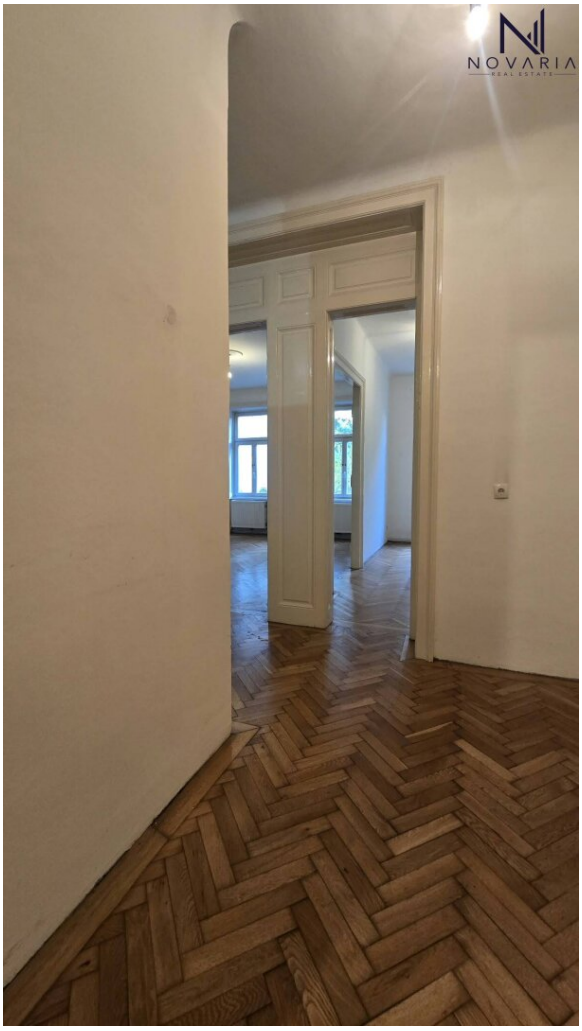














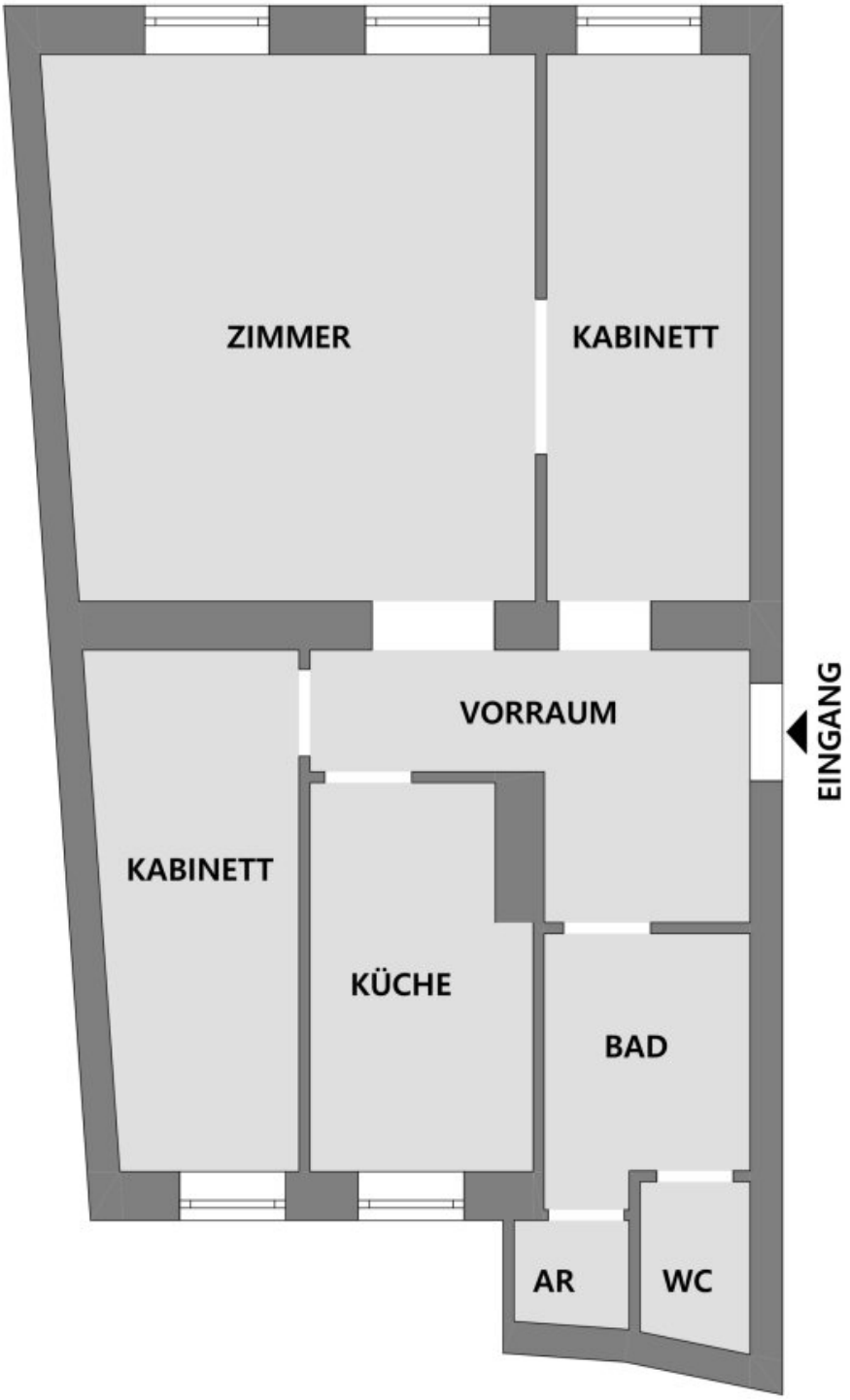




NOVARIA

REAL ESTATE

NOVARIA
REAL ESTATE




Unverbindliche Plankopie.
Pläne sind als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet.
Druckfehler, technische Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1140 Wien – eine vielseitige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Potenzial und einem bezaubernden Grünblick, die darauf wartet, von Ihnen liebevoll renoviert zu werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca .69,6 m² bietet diese Wohnung im Hochparterre ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch Wohngemeinschaften. Die Räume sind flexibel gestaltbar und durch die eleganten Flügeltüren entstehen charmante Übergänge, die dem Zuhause einen besonderen Charakter verleihen. Der vorhandene Parkettboden verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre und sorgt für behaglichen Wohnkomfort.

Die Etagenheizung garantiert eine angenehme Wärme, während die Dusche im Badezimmer für den täglichen Komfort sorgt. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind bereits vorhanden, sodass Sie schnell und unkompliziert Ihre Lieblingssendungen genießen können. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Habseligkeiten.

Das Highlight dieser Wohnung ist der Gemeinschaftsgarten, der Ihnen nicht nur einen ruhigen Rückzugsort im Grünen bietet, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Gartenträume zu verwirklichen. Der weitläufige Grünblick sorgt für Entspannung und Erholung nach einem langen Tag.

Die Lage kann sich sehen lassen: In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und die Universität – ideal für Familien und Studierende. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls fußläufig erreichbar und machen Ihren Alltag besonders bequem.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind gut angebunden und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus.

Diese Wohnung ist leicht renovierungsbedürftig und bietet Ihnen somit die einmalige Gelegenheit, Ihr persönliches Wohnparadies nach Ihren Vorstellungen zu gestalten – sei es eine moderne, offene Raumaufteilung oder die liebevolle Wiederherstellung des ursprünglichen Charmes.

Der Kaufpreis von 377.000,00 € macht dieses Angebot zu einer attraktiven Investition in eine lebenswerte Zukunft.

Bitte beachten: die Bilder sind mit Absicht nicht KI bearbeitet!

Nutzen Sie die Chance, diese einzigartige Immobilie mit viel Potenzial zu entdecken und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause mit Garten und Grünblick in 1140 Wien wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap