

## **Renovierungsbedürftige Wohnung mit Balkon Grünblick - Perfekte Gelegenheit für individuelle Gestaltung!**



**Objektnummer: 960/69485**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.217,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,52 €
<b>USt.:</b>	16,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



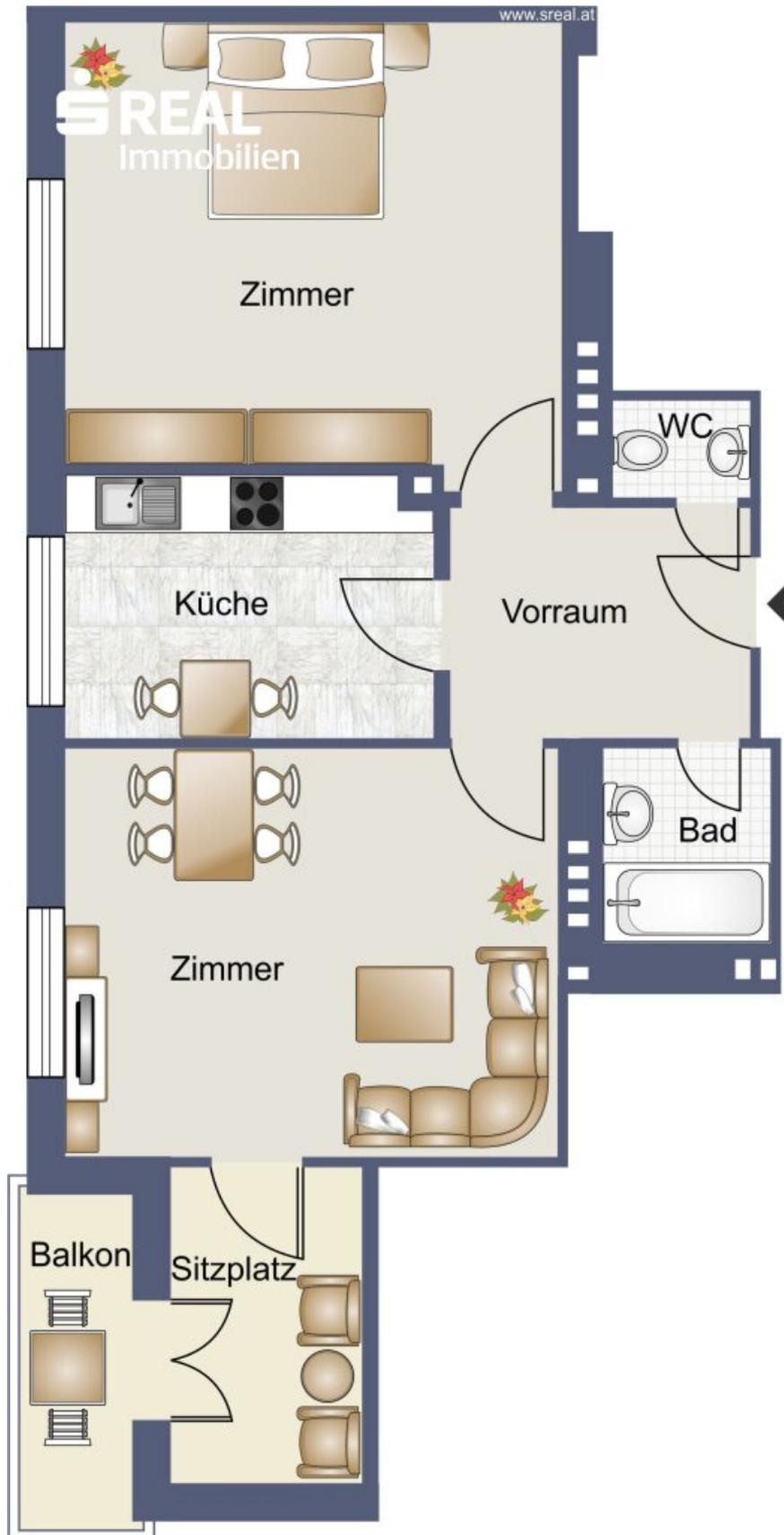
**Markus Kabourek**



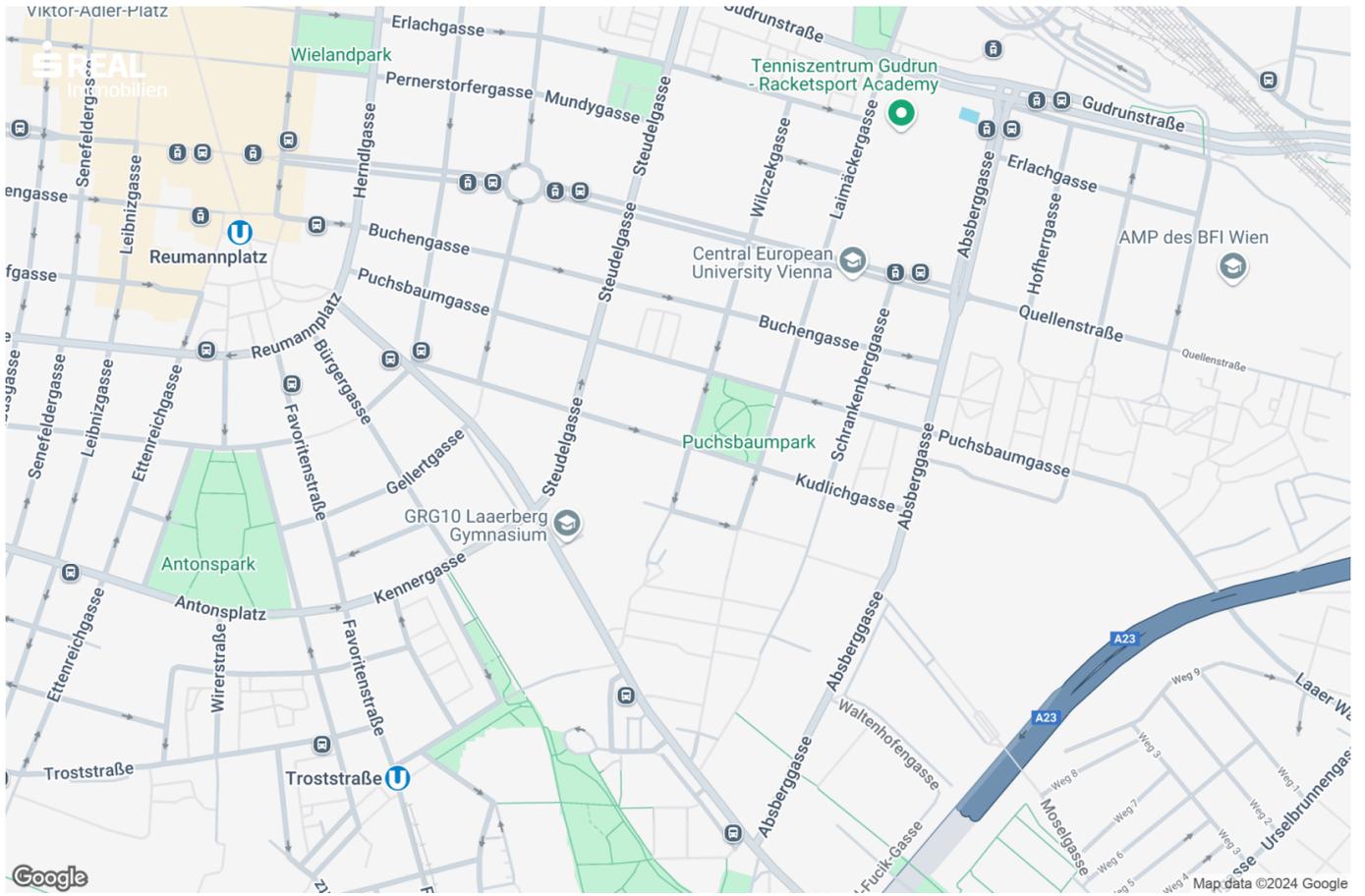








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine charmante Wohnung in der 4. Etage eines Wohnhauses im 10. Bezirk, die Sie mit ihrer Größe von 60,60 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 195.000,- € überzeugen wird.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und grünen Wohnviertel und bietet Ihnen einen Grünblick von Ihrer Loggia aus. Der perfekte Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder entspannt den Abend ausklingen zu lassen.

Die Wohnung ist zwar renovierungsbedürftig, bietet aber ein großes Potenzial, um Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Die Flächen sind optimal aufgeteilt und können nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden. Ob Sie sich für Fliesen, Parkett oder Teppichboden entscheiden, bleibt ganz Ihnen überlassen.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine moderne Einbauküche, die zum Kochen und Backen einlädt. Der Personenaufzug im Gebäude macht das Wohnen in der 4. Etage noch bequemer.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Ostbalkon, der Ihnen einen wunderschönen Blick auf die Umgebung bietet. Hier können Sie die Sonne genießen und die Natur beobachten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal - Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch der Autobahnanschluss ist in der Nähe, so dass Sie schnell in andere Stadtteile oder Städte gelangen können.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in der Nähe und bieten eine gute Versorgung.

Worauf warten Sie noch? Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich diese tolle Wohnung in einer der beliebtesten Städte Europas. Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause und gestalten Sie es nach Ihren Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen uns auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

**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 <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap