

## **Smartwohnung zum KAUFEN**



**Objektnummer: 5570/43**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	29,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 143,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,48
<b>Kaufpreis:</b>	88.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	28,14 €
<b>USt.:</b>	10,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese komplett sanierungsbedürftige Wohnung in der Herzgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk "Favoriten".

Es bedarf hier einer **KOMPLETTSANIERUNG**:

- Heizung muss installiert werden, ein Gasanschluss und Gaszähler befinden sich in der Wohnung bereits
- Elektrik muss auf den neuesten Stand gebracht werden
- Estrich - Bodenbelag
- Fenstertausch
- Bad und WC im Zuge der Sanierung einbauen

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Zimmer
- Küche

Die Herzgasse befindet sich zentral gelegen im 10. Bezirk Wiens, Favoriten. Der aufstrebende Bezirk erlangte in den letzten Jahren immer größere Beliebtheit. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur befindet sich alles was man benötigt direkt vor der Haustür. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal: Haltestellen für Bus und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Mit der U1 gelangt man schnell in die Innenstadt, kann aber genauso die Vorteile des Stadtrandes genießen. Somit bietet die Lage das Beste aus zwei Welten: Kurze Wege ins Zentrum sowie ins Grüne.

In der direkten Umgebung gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, Postämter und Apotheken.

Leicht erreichbar sind auch mehrere Kindergärten, sowie eine Grundschule. Die nahe gelegenen Parks bieten Sportmöglichkeiten, Hundezonen oder Spielplätze...

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap