

## **Renovierungs-Chance: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung in Top-Lage**



**Objektnummer: 3678**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 98,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,74 €
<b>USt.:</b>	16,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

Sie suchen eine charmante Wohnung mit viel Potenzial in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Wien? Dann ist diese Immobilie in Wien-Rodaun genau das Richtige für Sie! Gelegen im 2. Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses, bietet diese 73m<sup>2</sup> große Wohnung mit 3 Zimmern und der Möglichkeit den Garten mitzunutzen ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Kaufpreis von 215.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Besonders hervorzuheben ist der Grünblick, den Sie von Ihrer eigenen Wohnung aus genießen können. Hier können Sie sich vom Alltagsstress erholen und die Natur in vollen Zügen genießen.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Ideen in die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses einfließen zu lassen. Der großzügige Wohnbereich ist mit Fliesen und Teppichboden ausgestattet und bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was für eine angenehme Belüftung und natürliches Licht sorgt. Hier finden Sie eine Dusche sowie genügend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Zusätzlich steht Ihnen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum im Haus zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und bequem ins Zentrum von Wien. Auch die Straßenbahn ist in unmittelbarer Nähe und ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in Wien! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Potenzial dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung dieser Wohnung!**

**Kaufpreis: 215.000,- Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap