

**Renovierungs-Chance! Zentrale 2-Zimmer-Wohnung in  
Wien mit 32m<sup>2</sup> im Erdgeschoß.**



**Objektnummer: 6079/101**

**Eine Immobilie von RELAX Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,24
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,86 €
<b>USt.:</b>	9,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Arton Vinca

RELAX Immobilien GmbH  
Gumpendorfer Straße 49  
1060 Wien

T +43 699 195 415 20

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



# Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in 1100 Wien!

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf 32m<sup>2</sup> genügend Platz für ein komfortables Leben in der österreichischen Hauptstadt. Mit 2 Zimmern, einer Dusche und einem separaten WC ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung ist zwar renovierungsbedürftig, bietet aber viel Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnträume. Gestalten Sie die Räume ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen und schaffen Sie sich so Ihr persönliches Wohlfühlparadies.

Doch nicht nur die Wohnung selbst, auch die Lage ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens angebunden und gelangen bequem und schnell in alle Teile Wiens.

Auch die Infrastruktur lässt nichts zu wünschen übrig. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule oder Kindergarten. Auch für Bildung ist gesorgt, denn in der Nähe befinden sich sowohl eine Universität als auch eine Vielzahl von Supermärkten und Bäckereien.

Genießen Sie auch die grüne Umgebung, denn der nahe gelegene Park lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur.

Zögern Sie nicht länger und nutzen Sie die Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns, Sie in Ihrem zukünftigen Wohnraum begrüßen zu dürfen!

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap