

## **Handwerkerbedürftige Wohnung mit Blick auf die Palffygasse**



**Objektnummer: 5570/310**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1865
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	121,95 €
USt.:	12,20 €
Provisionsangabe:	

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.





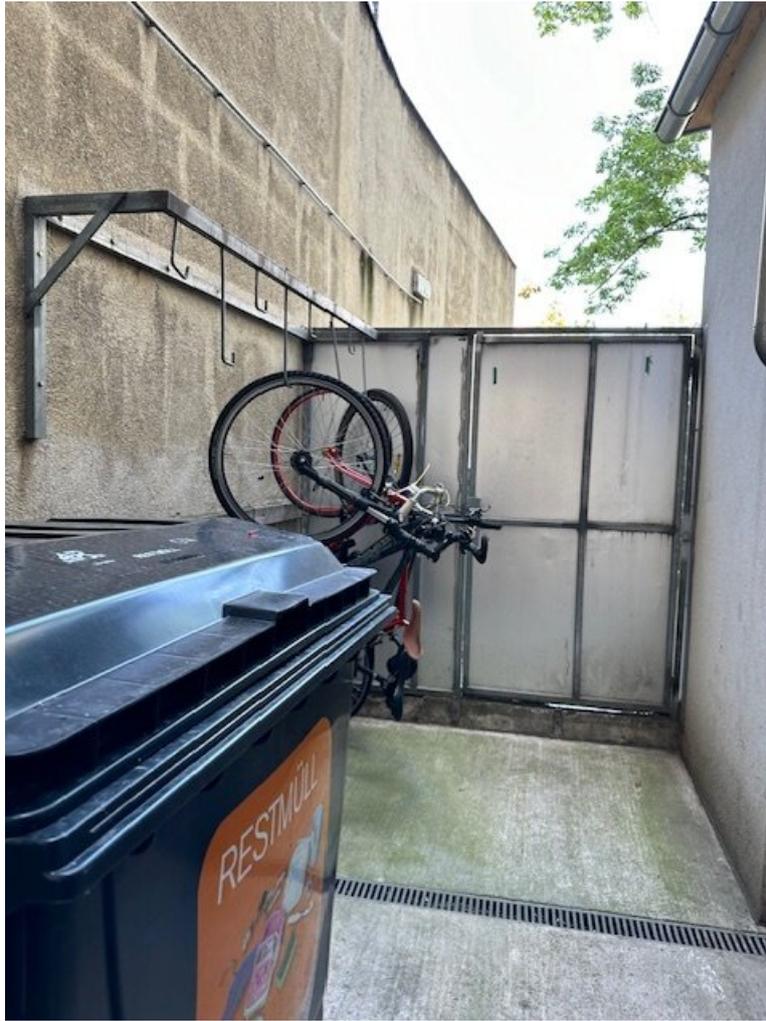














## Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5 Zimmer Eigentumswohnung im 17. Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und erstreckt sich auf großzügige 58,08 m<sup>2</sup> Fläche.

Obwohl die Wohnung sanierungsbedürftig ist, bietet sie Ihnen die seltene Gelegenheit, ein echtes Juwel nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit viel Raum für Kreativität und persönliche Note, können Sie sich hier Ihr individuelles Wohnparadies schaffen.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung. In beiden großen Zimmer sind Kunststofffenster bereits versehen, wobei zwei eingestellt gehören, was für Handwerker nur ein kurzer Handgriff ist.

Das Gang-WC liegt genau gegenüber von der Wohnung, somit steht einem WC Einbau nichts im Wege.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Dadurch sind Sie jederzeit flexibel unterwegs und erreichen alle wichtigen Ziele in Wien bequem und schnell.

Aber auch die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung lässt keine Wünsche offen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule oder Supermarkt – alles ist in wenigen Minuten zu erreichen. Auch für Shoppingbegeisterte gibt es zahlreiche Möglichkeiten, denn ein Einkaufszentrum und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap