

**Schnäppchen im 1190 Wien – Viel Potenzial, viel
Wohnfläche in absoluter Ruhelage!**



Objektnummer: 8422/1788

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,15 m ²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	109,53 €
USt.:	11,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

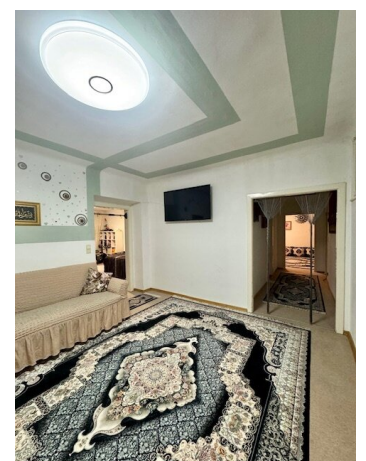


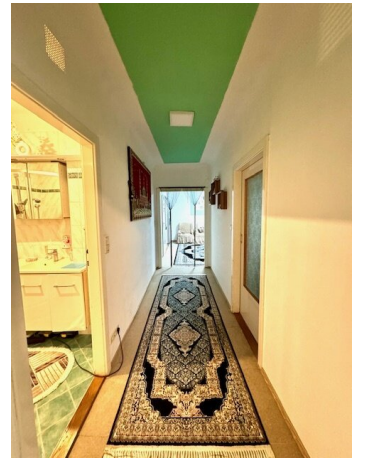
Mag. Diana Voskov

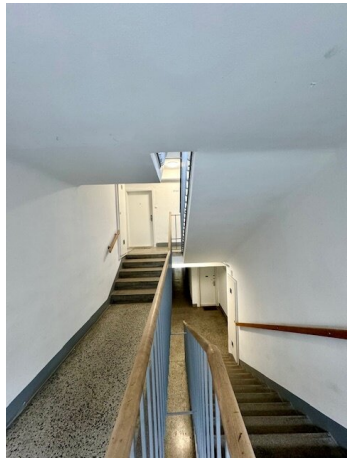
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

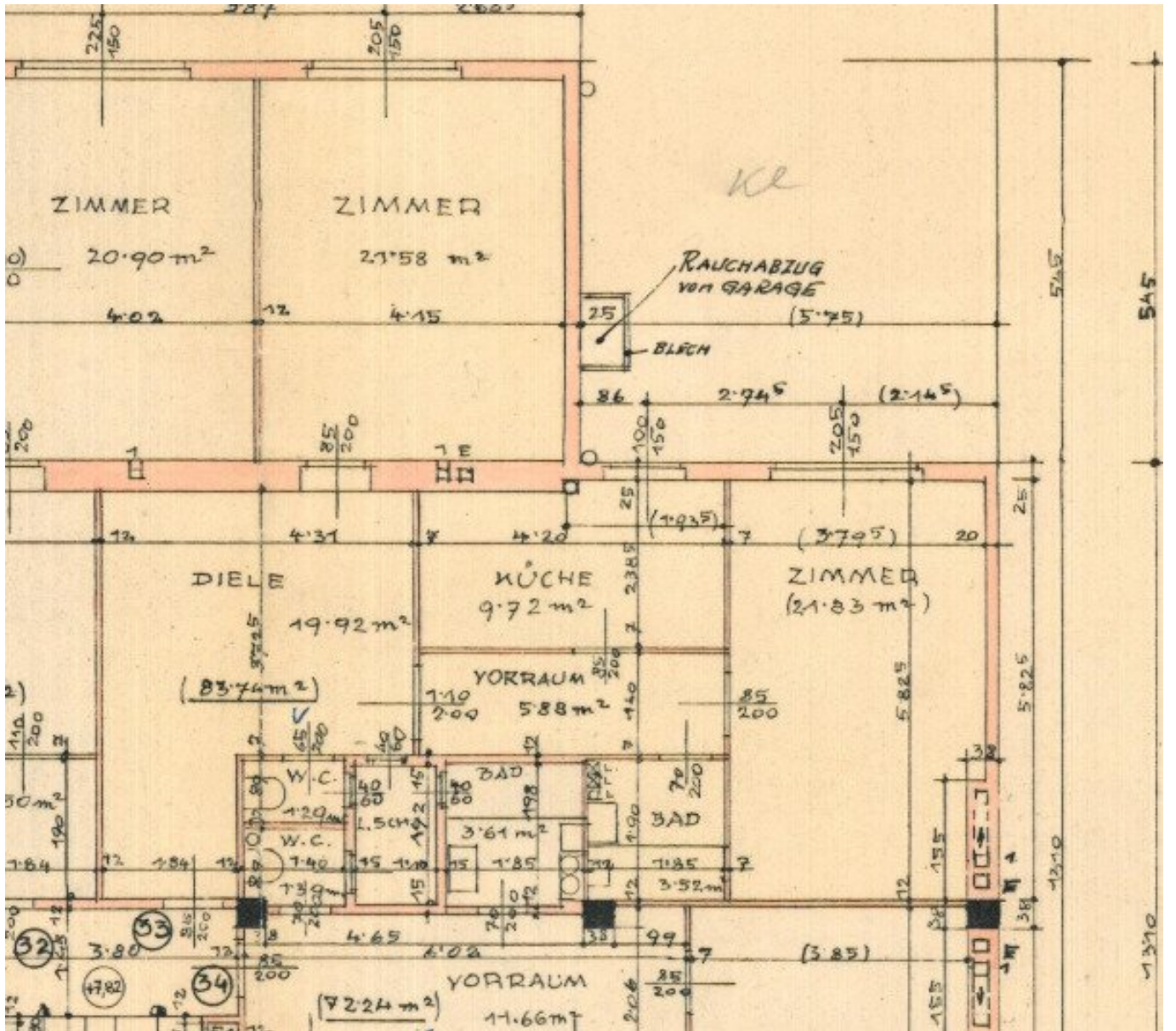
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung mit ca. **83 m² Wohnfläche** bietet Ihnen viel Platz und Gestaltungsspielraum, um Ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen. Die derzeitige Aufteilung umfasst **2 Zimmer** sowie einen äußerst geräumigen, zentralen Vorraum, der mit wenig Aufwand umgestaltet werden kann. Durch die Entfernung der Küchenwand lässt sich ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich schaffen, wodurch die Wohnung in eine moderne **3-Zimmer-Wohnung** verwandelt werden kann.

Highlights der Wohnung:

- **Großzügige Wohnfläche:** Mit **ca. 83 m²** bietet diese Wohnung viel Raum für Ihre Ideen und Wünsche.
- **Ruhelage:** Die Wohnung liegt im hinteren Trakt eines **ansprechenden Gebäudes aus dem Jahr 1960**, das durchgehend instandgehalten wurde und ein gepflegtes Erscheinungsbild bietet.
- **1. Stockwerk:** Bequem über wenige Stufen erreichbar, ideal für jede Lebensphase.
- **Aussicht:** Alle Fenster blicken in den begrünten, ruhigen Hinterhof ohne direktes Gegenüber – hier genießen Sie absolute Ruhe mitten in der Stadt.
- **Ausgezeichnete Anbindung und Infrastruktur:** Perfekte Lage mit schnellen Verbindungen ins Stadtzentrum und einer breiten Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Der nächste **Billa** befindet sich direkt im Nachbargebäude.
- **Adaptierungsbedürftig:** Perfekt für alle, die ihre eigene Handschrift in eine Immobilie einbringen möchten.
- **Unschlagbarer Preis:** Nur **€ 259.000** – ein echtes Schnäppchen für diese Wohnfläche!

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **äußerst zentralen Wohngegend des 19. Bezirks**, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre exzellente Infrastruktur und ihre Nähe zur Natur aus:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Neben dem **Billa** im Nachbargebäude gibt es zahlreiche weitere Geschäfte, Dienstleister und Restaurants in der Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum oder in andere Bezirke gelangen.
- **Freizeit und Natur:** Die Weinberge des 19. Bezirks, das idyllische Grinzing und der Wienerwald bieten Ihnen unzählige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.
- **Zentrale Lage:** Trotz der ruhigen Ausrichtung im hinteren Trakt des Gebäudes genießen Sie hier die Vorzüge einer städtischen Umgebung mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Zusammenfassung:

- **Wohnfläche:** ca. 83 m² – großzügig und flexibel gestaltbar
- **Zimmer:** aktuell 2 (umgestaltbar auf 3)
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Baujahr:** ca. 1960
- **Geringe Betriebskosten**
- **Kaufpreis:** € 259.000

- **Besonderheiten:** Viel Wohnfläche, gepflegtes Gebäude, absolute Ruhelage, ausgezeichnete Anbindung und Infrastruktur, zentrale Lage, adaptierungsbedürftig

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine großzügige Wohnung in einer der besten Lagen Wiens zu erwerben – und das zu einem unschlagbaren Preis!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap