

**Entkernte 3-Zimmer-Wohnung + 2 Balkone Eigentumshit
um nur 291.000 €**



Objektnummer: 310464

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1977
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,83 m ²
Nutzfläche:	90,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 107,00
Kaufpreis:	291.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.199,56 €
Betriebskosten:	200,95 €
USt.:	22,80 €
Infos zu Preis:	

Renditeberechnung inklusive 10% Kaufnebenkosten und geschätzten 30.000 € Sanierungskosten.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Beneder

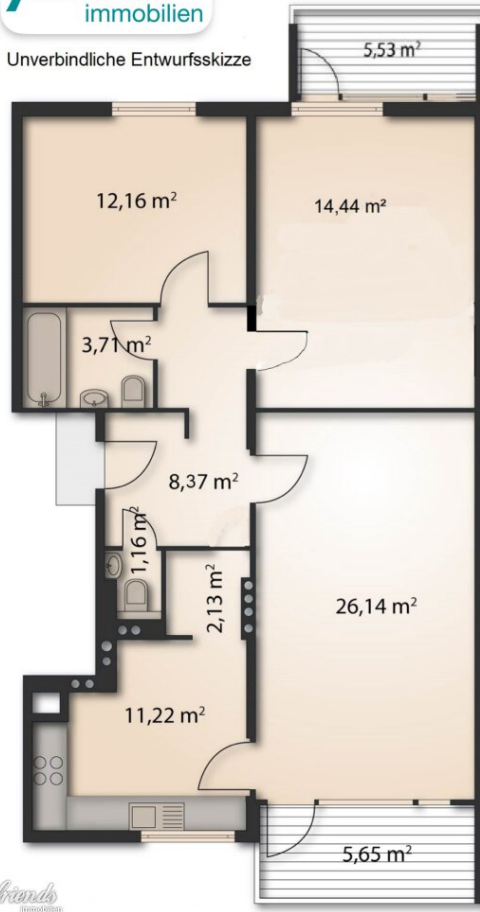
Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51
2340 Mödling

T +43 681 204 514 27
H +43 681 204 514 27

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.



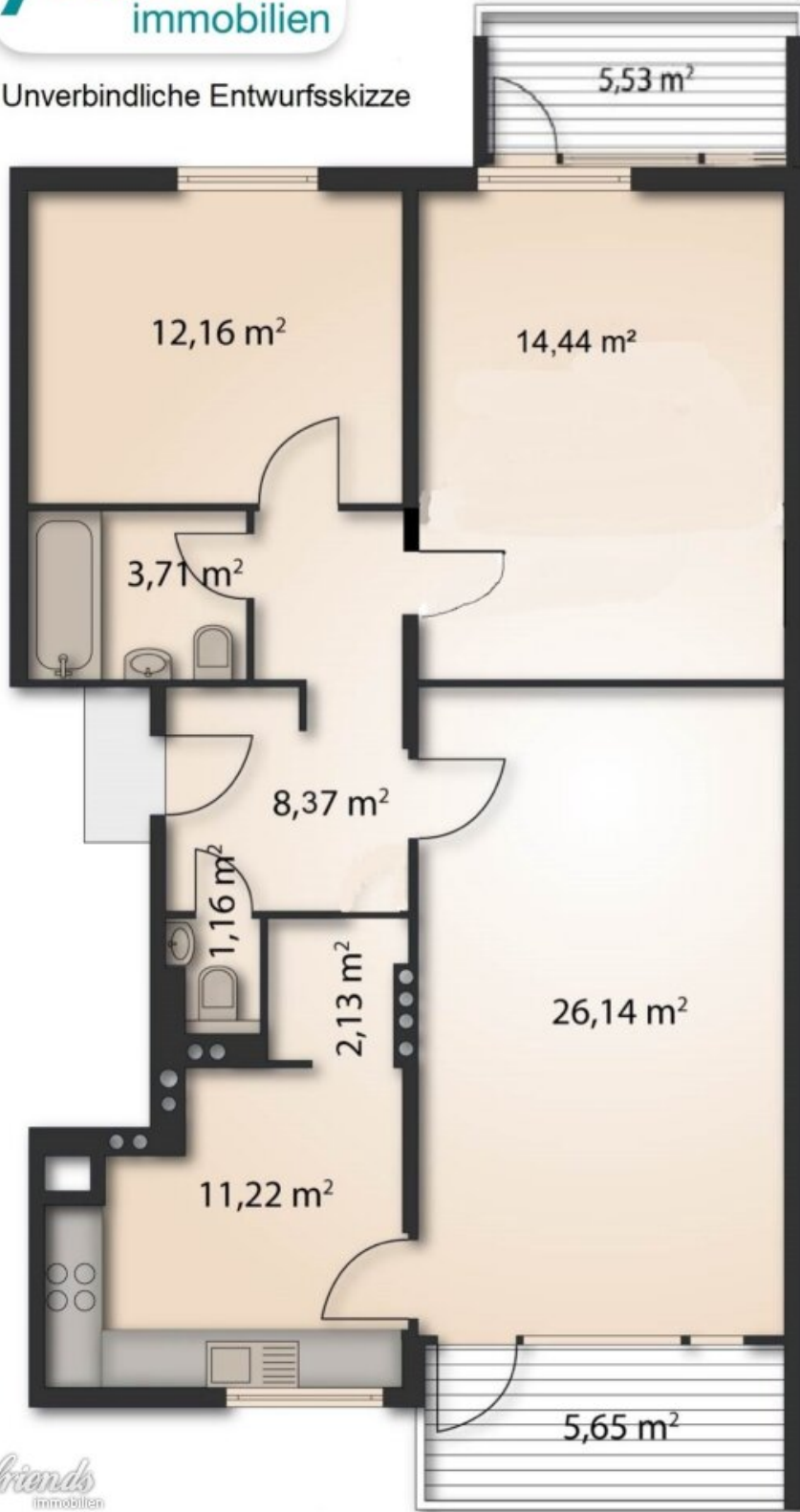
Unverbindliche Entwurfsskizze



gungstermin zur



Unverbindliche Entwurfsskizze



Objektbeschreibung

Diese sonnige Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift an einer der beliebtesten Adressen am Gießhübl.

Mit ein wenig Geschick können Sie sich hier ein wunderschönes Domizil zu einem vernünftigen Preis schaffen.

Die Wohnung wurde bereits geräumt und wartet nun darauf, von den neuen Besitzern saniert zu werden.

Eine geschickte Raumaufteilung sowie die wunderschöne Aussicht Richtung Wien und in den grünen Gartenbereich machen

zukünftige Investitionen lohnenswert. Diese Immobilie eignet sich besonders für Kleinfamilien/Pärchen sowie für Anleger!

Raum/Flächenaufteilung: 3-Zimmer-Wohnung 79,83 m² (ohne Loggia) 2. Stock ohne Lift

- Eingangsbereich/Vorraum 8,37 m²
- Abstellraum 2,08 m²
- WC 1,16 m²
- Bad 3,71 m²
- Zimmer 1 12,16 m²
- Zimmer 2 14,44 m² mit **Loggia** (Wienblick) **5,53 m²**
- Wohnzimmer 26,26 m² mit **Loggia** (Grünblick) **5,71 m²**
- Küche 11,65 m²

- Kellerabteil 2,50 m²

Sonstiges:

- Ausblick Zimmer 2 Richtung Wien Nord/Ost
- Ausblick Wohnzimmer mit großer Glasfläche Richtung Süd/West
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung der Firma Josko neuwertig!
- Ruhelage
- angenehme Nachbarschaft, lediglich 8 Parteien pro Wohnblock
- Gasetagenheizung
- Sanierungsbedürftig, Möblierung bis auf Küche bereits vollständig geräumt
- Rücklagenstand > 400.000 €

Mögliche Besichtigungstermine erhalten Sie bequem nach Ihrer Anfrage! Herzlichst Martin Beneder 0681/20451427

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <750m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.250m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <7.000m
Straßenbahn <4.750m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap