

**2,5 Zimmer Wohnung zum Selbergestalten - Nähe  
Hauptbahnhof**



**Objektnummer: 5570/315**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	56,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,47
Kaufpreis:	169.000,00 €

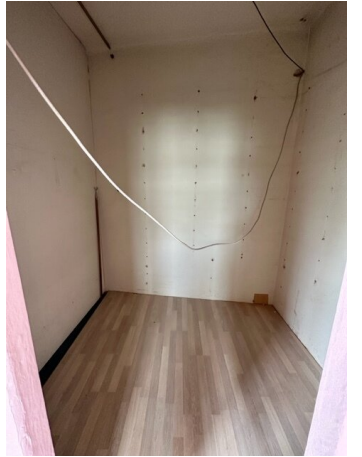
## Ihr Ansprechpartner

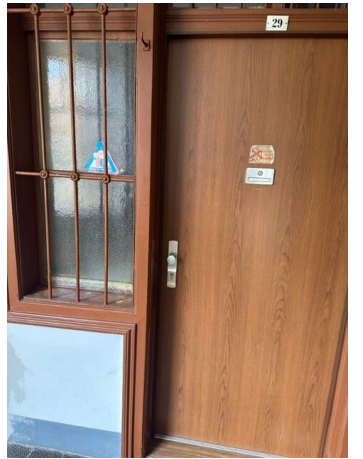
### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese Eigentumswohnung in nicht nur idealer Lage in der österreichischen Hauptstadt, sondern auch ein hohes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf insgesamt 56,53m<sup>2</sup> verteilen sich zwei helle und großzügige Zimmer, die Ihnen viel Platz für Ihre persönliche Entfaltung bieten. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über keinen Aufzug.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Mit Laminatboden, einer Gas-Etagenheizung und Kunststofffenstern ist bereits eine gute Grundausstattung vorhanden. Eine in die Jahre gekommene Einbauküche sowie eine Dusche sind ebenfalls in der Wohnung vorhanden, jedoch müsste man ein komplett neues Badezimmer samt WC-Einbau installieren. Weiters müssen sämtliche elektrische Leitungen erneuert werden. Die Räume sind veränderbar und bieten Ihnen somit die Möglichkeit, die Wohnung ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen zu kreieren.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, die U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Somit sind Sie schnell in der Innenstadt und können alle Vorzüge der lebendigen Metropole genießen.

Aber nicht nur die Lage ist unschlagbar, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, sei es ein Besuch im nahegelegenen Park oder ein gemütliches Abendessen in einem der umliegenden Restaurants.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre zukünftige Wohnung. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

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 <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap