

**Wohnen in Bestlage - 2-Zimmer in 1010 WIEN - Stylish living in the top location in the first district of Vienna**



**Objektnummer: 5570/325**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Passauer Platz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1898
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 125,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,42
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	94,50 €
USt.:	9,45 €

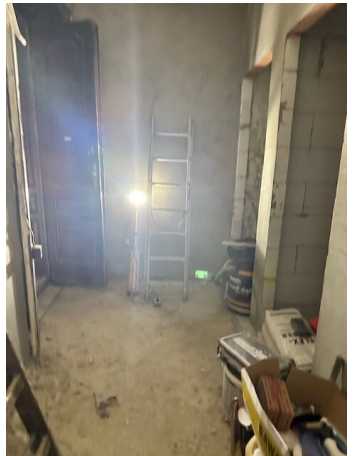
## Ihr Ansprechpartner

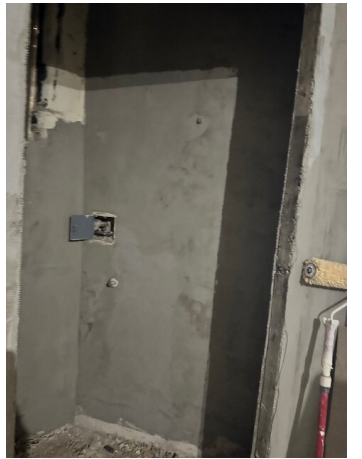
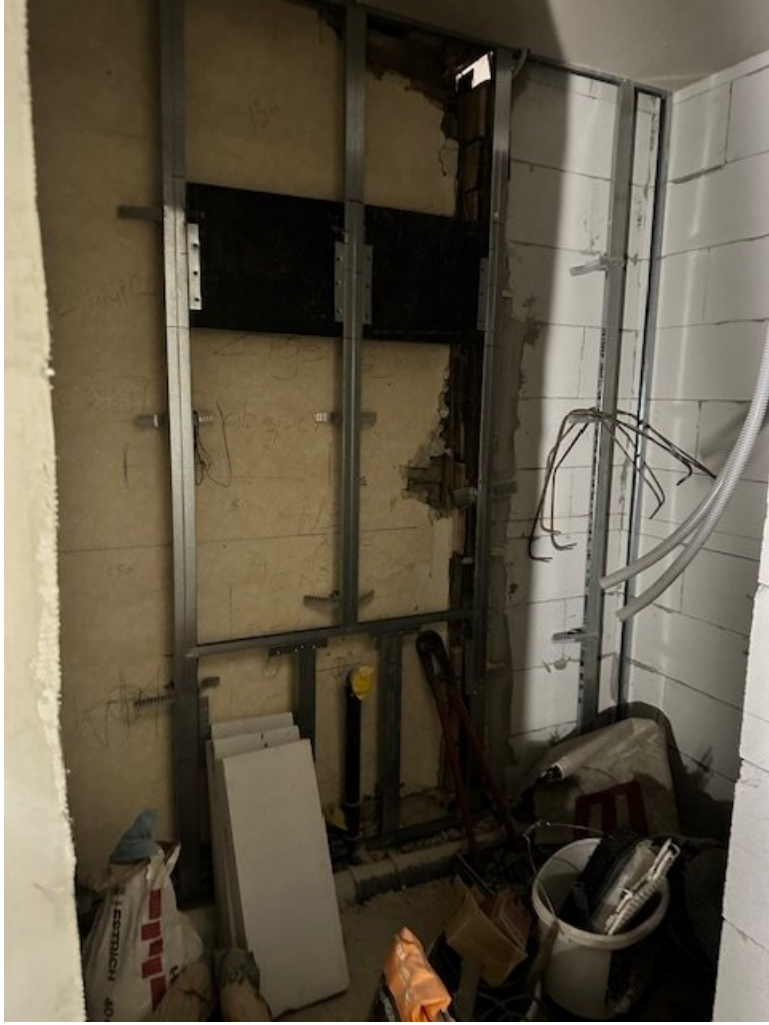
### Dominik Kirschner

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 renovierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung in Bestlage Wiens, nämlich im 1. Bezirk. Das Objekt befindet sich am 1. Stock eines charmanten und gepflegten Wohnhauses. Diese angebotene Eigentumswohnung in der begehrtesten Lage Wiens teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- separates WC
- Badezimmer
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen
- Schlafzimmer

Mit einer Fläche von knapp 54 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen und ist ideal für Singles oder Paare. Anschlüsse für ein WC sind schon in die Wohnung eingeleitet worden, Vorkehrungen für eine Dusche, sowie die Küchenanschlüsse wurden ebenfalls vorbereitet, aber nicht fertiggestellt.

Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer verfügen über ein sehr hohes französisches Fenster, dass vom Boden bis beinahe zur Decke ragt. Diese Fenster müssen noch eingebaut werden. Die Elektrikarbeiten wurden begonnen, Kabel verlegt, jedoch ebenfalls nicht zu Ende gebracht, daher kommt diese Wohnung im teilsanierten Zustand auf den Immobilienmarkt.

Möchte man eine fertigsanierte Wohnung, so bietet der Verkäufer die Möglichkeit an, um zusätzliche € 35.000 die Fertigstellung noch zu machen.

Der großzügige Wohnbereich bietet dank des großen Fenster einen herrlichen Blick und lässt viel Tageslicht in die Wohnung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Hier ist genug Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für all Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Dank der Nähe zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können bequem die gesamte Stadt erkunden. Auch in der direkten

Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und vieles mehr.

Erleben Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Lage und genießen Sie die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in Wien. Die Wohnung eignet sich auch ideal als Investitionsobjekt, da die Nachfrage nach sanierten Wohnungen in dieser Lage ungebrochen stetig steigt und somit eine attraktive Wertsteigerung zu erwarten ist.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem Objekt zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung!

This 2-room apartment in need of renovation is for sale in Vienna's best location, namely in the 1st district. The property is located on the 1st floor of a charming and well-maintained residential building. This condominium on offer in the most sought-after location in Vienna is divided as follows:

- Anteroom
- separate toilet
- Bathroom
- Storage room
- Living room with prepared kitchen connections
- Bedroom

With an area of almost 54 m<sup>2</sup>, it offers enough space for comfortable living and is ideal for singles or couples. Connections for a toilet have already been introduced into the apartment, arrangements for a shower and the kitchen connections have also been prepared, but not completed. The living room and bedroom have a very tall French window that extends from the floor to almost the ceiling. These windows still need to be installed. The electrical work was started and cables were laid, but were not completed either, which is why this apartment is coming onto the real estate market in a partially renovated condition.



If you would like a fully renovated apartment, the seller offers the option of completing the completion for an additional €35,000.

The spacious living area offers a wonderful view thanks to the large window and allows plenty of daylight into the apartment. The apartment has a total of 2 rooms that can be used flexibly as a bedroom and livingroom with an working space. There is enough space here for your individual needs. Another plus point is the practical storage room, which offers additional storage space for all some items.

Particularly noteworthy is the excellent transport connections. Thanks to the proximity to buses, subways, trams and train stations, you are perfectly connected to the public transport network and can easily explore the entire city. You will also find everything you need for your daily needs in the immediate vicinity: shops, doctors, pharmacies, schools, kindergartens, universities and much more.

Experience the advantages of this unique location and enjoy the amenities of urban life in Vienna. The apartment is also ideal as an investment property, as the demand for renovated apartments in this location continues to rise steadily and an attractive increase in value can therefore be expected.

Don't hesitate any longer and arrange a viewing appointment today to see this property for yourself. We look forward to hearing from you and are happy to answer any further questions you may have!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap