

## **BALKONWOHNUNG mit Potenzial in verkehrsberuhigter Lage**



**Objektnummer: 5570/343**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Davidgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	52,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 141,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,38
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	110,40 €
USt.:	11,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

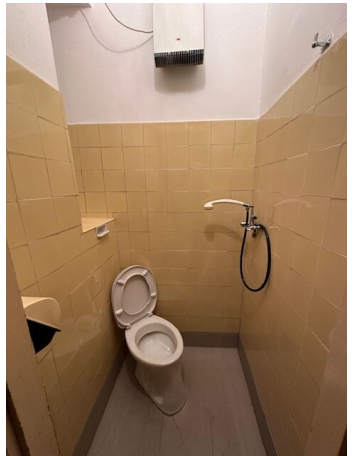
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese sanierungsbedürftige Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend im 10. Bezirk und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der Stadt benötigen. Mit einer Fläche von 48,12m<sup>2</sup> bietet sie einen tollen Grundriss für ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien.

Die Immobilie befindet sich am 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Das Highlight der Wohnung ist natürlich der großzügige Balkon, der zum Entspannen einlädt. Der Durchbruch von der Wohnung zum Balkon muss noch gemacht werden, alles ist jedoch schon baubewilligt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Verschiedene Buslinien, die U-Bahn, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an alle Teile der Stadt. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da der Hauptbahnhof nur wenige Stationen entfernt ist.

Neben der optimalen Verkehrsanbindung bietet die Umgebung auch alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sei es ein Supermarkt für den großen Wocheneinkauf oder eine gemütliche Bäckerei für frische Brötchen am Sonntagmorgen.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap