

**Altbau in zentraler Lage - unweit vom Schloss Schönbrunn  
- eventuelle Balkonoption**



**Objektnummer: 5570/341**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sechshauser Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 156,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,34
Kaufpreis:	298.890,00 €
Provisionsangabe:	

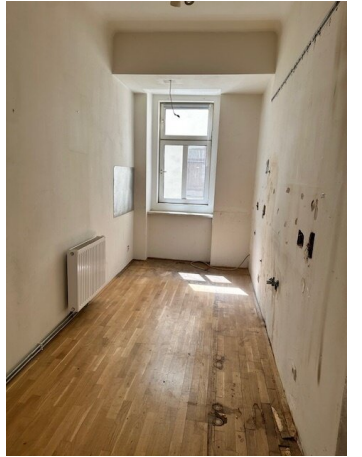
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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



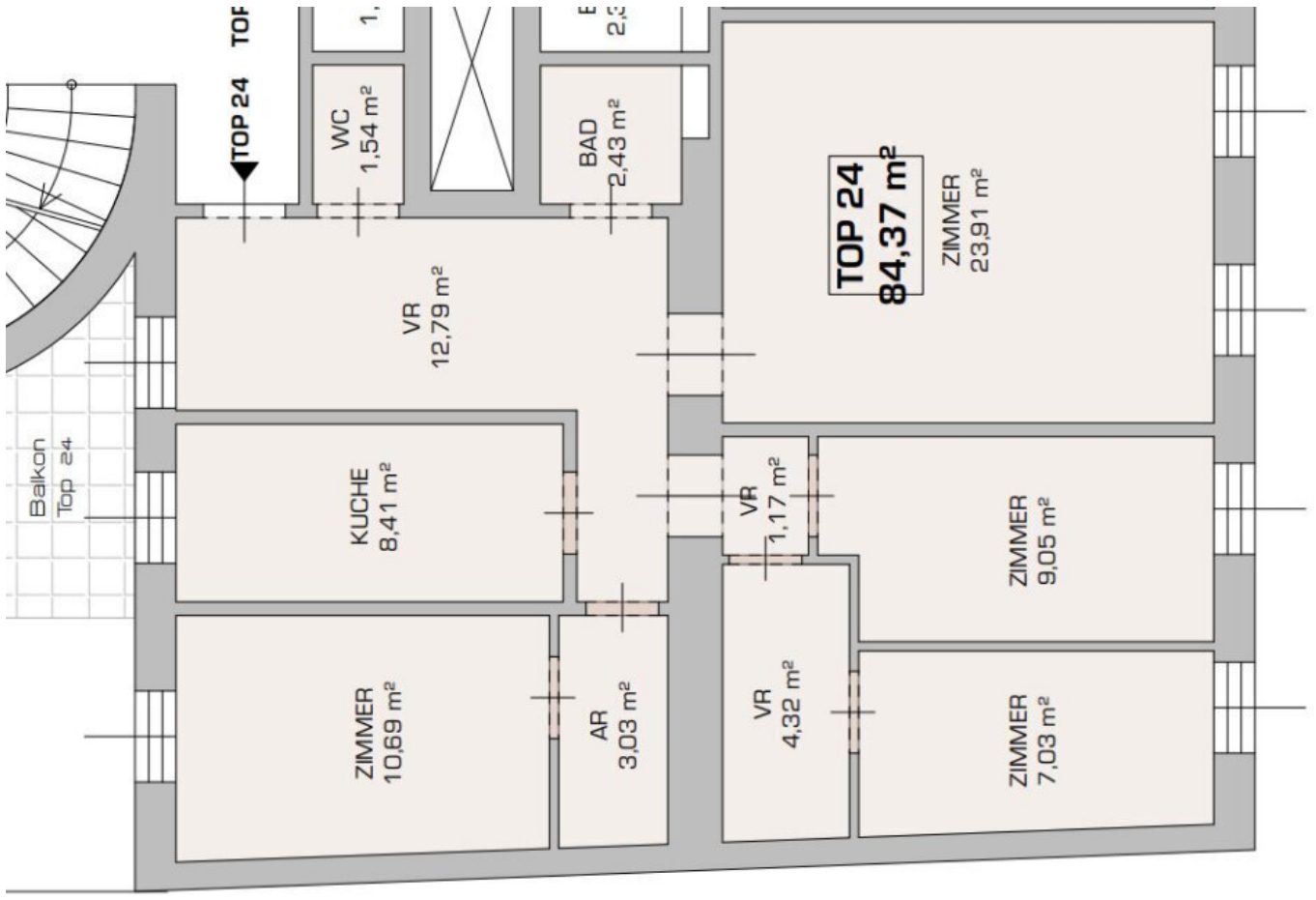














## Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung in 1150 Wien bietet Ihnen nicht nur eine tolle Lage, sondern auch eine großzügige Fläche von 84.37m<sup>2</sup> mit vielfältigen Zimmervarianten. Der Kaufpreis von 299.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Das Objekt befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen somit einen angenehmen Ausblick auf die Umgebung. Durch die großen Fensterfronten fällt viel Licht in die Räume und schafft somit eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Die Wohnung ist zwar sanierungsbedürftig, bietet Ihnen jedoch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche bei der Renovierung umzusetzen. Gestalten Sie sich Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack und machen Sie aus dieser Immobilie Ihr individuelles Traumobjekt.

Im Haus ist in zukünftig ein DG-Ausbau geplant, wodurch für diese Wohnung eine Möglichkeit für einen Balkonzubau gibt. Der Eigentümer kümmert sich gerade um die Baubegenehmigung für einen 4 m<sup>2</sup> großen Balkon hofseitig.

Die Wohnung verfügt über eine Gas-Etagenheizung, welche für eine angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und auch eine separate Toilette ist vorhanden. Hier ist genügend Platz für eine Familie oder auch für ein Paar, das gerne großzügig wohnen möchte.

Besonders vorteilhaft ist die Verkehrsanbindung dieser Wohnung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnhaltstellen sowie ein Bahnhof. Somit sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum - alles ist bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zentraler Lage, großzügiger Fläche und Gestaltungsmöglichkeiten. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Städte Europas. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap