

**TOBOBJEKT - FÖRSTERGASSE - 3 Zimmer  
ALTBAUJUWEL**



**Objektnummer: 5570/439**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Förstergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	200,29 €
USt.:	20,03 €
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.







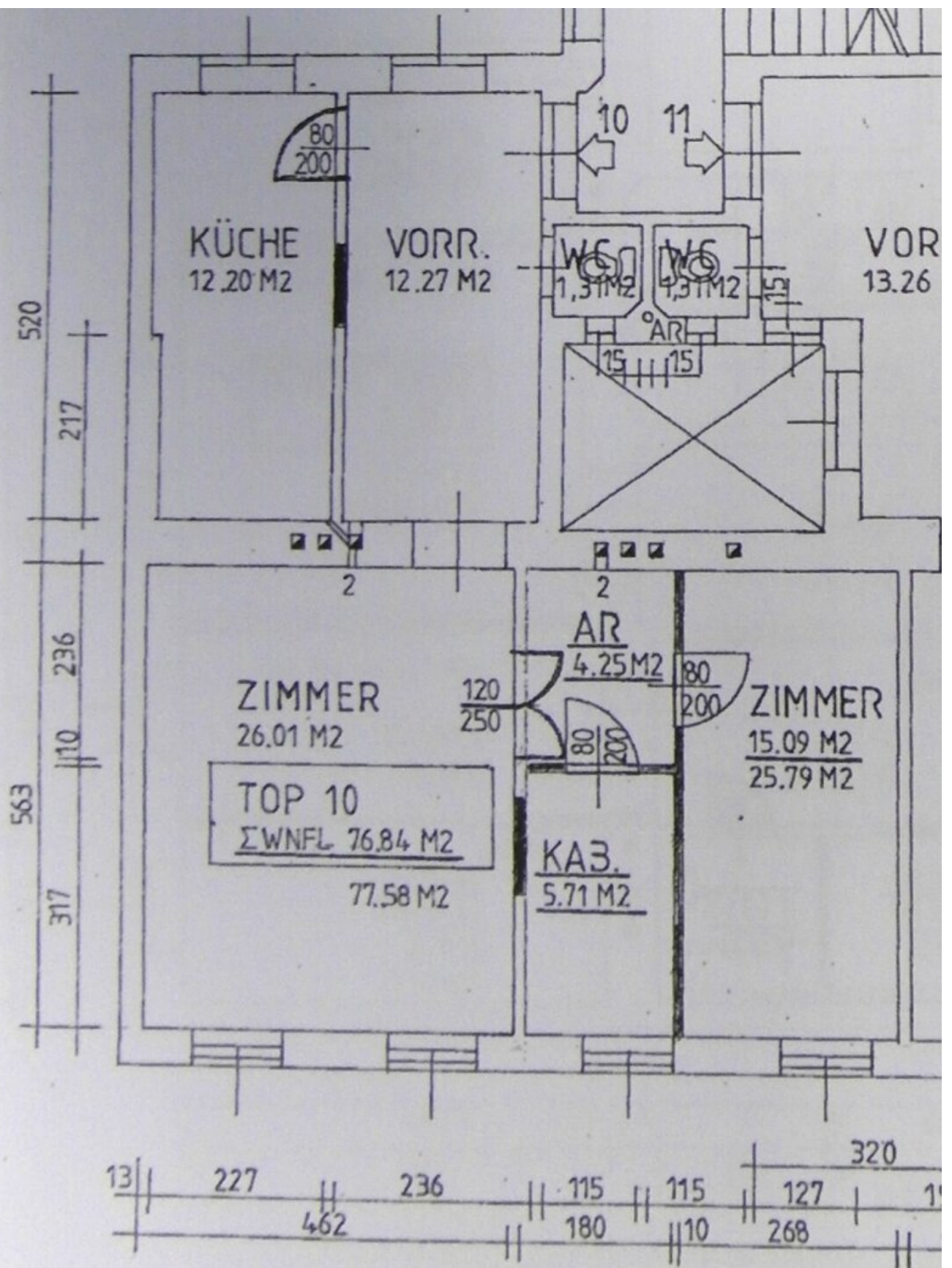












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung im Herzen vom 2. Bezirk Wiens!

Diese charmante Etagenwohnung, die sich in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet, bietet Ihnen auf großzügigen 77 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Mit einem Kaufpreis von nur € 315.000 eröffnet sich hier eine einmalige Gelegenheit für all jene, die ein renovierungsbedürftiges Juwel in einer der gefragtesten Lagen Wiens suchen.

Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen die Möglichkeit geben, Ihre ganz persönliche Note einzubringen und die Räume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Ob als gemütliches Familiennest, modernes Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer – hier ist für jeden Bedarf der passende Raum vorhanden.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Ob Sie mit dem Bus, der U-Bahn (U4 UND U2 NÄHE!!) oder der Straßenbahn unterwegs sind – Sie erreichen die Innenstadt in nur wenigen Minuten.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Familien werden die zahlreichen Bildungseinrichtungen schätzen – von Schulen über Kindergärten bis hin zu Universitäten und höheren Schulen ist alles in der Nähe. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie auch Ihre kulinarischen Wünsche schnell und unkompliziert erfüllen können.

Ob Sie die Wohnung selbst beziehen oder als Kapitalanlage nutzen möchten – diese Immobilie bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten. Nutzen Sie die Chance, aus einer renovierungsbedürftigen Wohnung ein modernes Zuhause zu schaffen, das ganz Ihren Vorstellungen entspricht.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohnung in Wien wartet auf Sie!

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 <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap