

## **Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit viel Potenzial in exzellenter Lage**



**Objektnummer: 7398/1136**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1952                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,70 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 85,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,99               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 75,31 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 7,53 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien









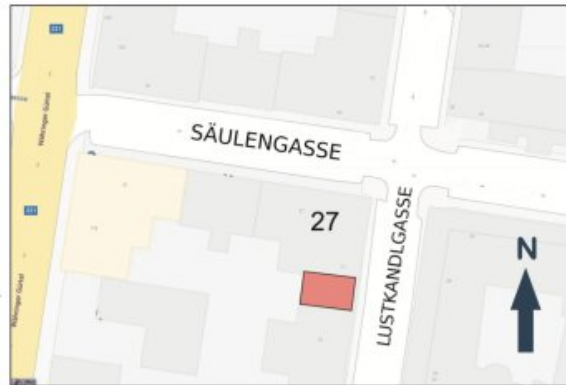




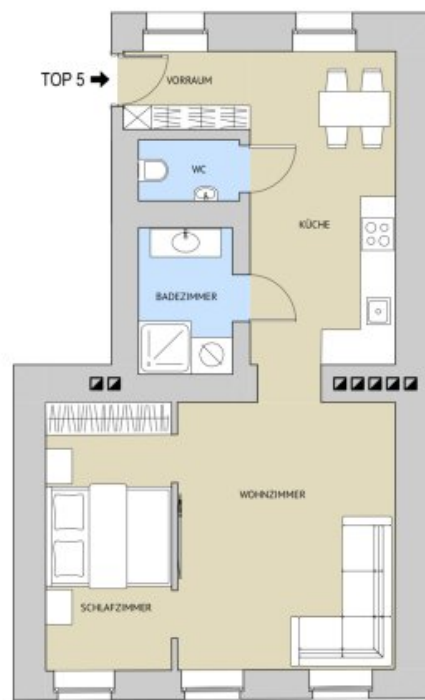
## 1090 WIEN, SÄULENGASSE 27, 1. STOCK, TOP 5

### WOHNNUTZFLÄCHE:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Wohnzimmer :  | 17,60 m <sup>2</sup> |
| Küche:        | 14,30 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer: | 10,30 m <sup>2</sup> |
| Vorraum:      | 3,30 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer:   | 4,25 m <sup>2</sup>  |
| WC:           | 1,95 m <sup>2</sup>  |
| SUMME:        | 51,70 m <sup>2</sup> |



LAGE



LUSTKANDLGASSE

## Objektbeschreibung

In einem klassischen Wiener Jahrhundertwendehaus befindet sich diese verschönerungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung.

Sie ist **schön geschnitten** und hat **viel Potenzial**. Dem beiliegenden gezeichneten Grundrissplan können Sie unsere Sanierungs- bzw. Einrichtungsempfehlung entnehmen.

**Die Lage könnte kaum besser sein:**

Unweit der **Volksober**; zwischen den **U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße** und **Währinger Straße (in ca. 5 Gehminuten erreichbar)**, lässt es sich besonders gut leben.

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Lokalitäten** und **Freizeitmöglichkeiten** alles, was das Herz begehrt!

Die **Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42** sind ebenso in ein paar Gehminuten erreichbar. Somit erreicht man die prunkvolle **Innenstadt** als auch den **Grüngürtel** von Wien in wenigen Minuten.

**Kaufpreis: € 239.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das zweite Foto virtuell gestaged ist! Die Wohnung ist **nicht möbliert und saniert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer [+43 676 467 77 39](tel:+436764677739) zur Verfügung.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap