

**Klein, aber fein! Renovierungsobjekt in guter Lage Wiens**



**Objektnummer: 5570/274**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Albrechtskreithgasse              |
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 35,35 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 35,35 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1,50                              |
| Heizwärmebedarf:              | D 115,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,19                            |
| Kaufpreis:                    | 118.799,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 84,84 €                           |
| USt.:                         | 8,48 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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





## Objektbeschreibung

Dieses Renovierungsobjekt liegt im hohen Hochparterre in der Albrechtskreithgasse im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es ist eine 1 Zimmer-Wohnung, wo jedoch das große Zimmer in der Mitte geteilt wurde, um einen separaten Schlafraum zu bekommen. Mit einer Fläche von 35,35 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung perfekt für Singles oder junge Paare geeignet.

**Ein Badezimmer samt WC-Rohr ist bereits in der Wohnung - müsste trotzdem saniert werden und auf einen neuen Stand gebracht werden.**

Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch für ausgedehnte Shoppingtouren bietet sich das nahegelegene Einkaufszentrum an.

Ein weiterer langfristiger Vorteil dieser Wohnung ist, dass die neu gebaute, in Zukunft fertiggestellte U5 U-Bahn Station Elterleinplatz nur rund 700 Meter entfernt sein wird.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist eine wahre Gelegenheit und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Traum von einer eigenen Immobilie in Wien zu verwirklichen. Wir freuen uns 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 <1.000m

Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap