

**Klein aber fein: Renovierungsbedürftige Wohnung mit  
Stadtblick in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 5570/307**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ignazgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	39,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 131,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,01
Kaufpreis:	118.890,00 €
Betriebskosten:	128,33 €
USt.:	12,83 €
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

Zum Verkauf gelangt diese renovierungsbedürftige Eigentumswohnung in der 3. Etage eines charmanten Wohnhauses im 12. Bezirk in Wien, unweit vom "Bahnhof Meidling" entfernt.

Mit einer Fläche von knapp 40 m<sup>2</sup> und der Aufteilung von 2 Räumen bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare.

Obwohl die Wohnung derzeit sanierungsbedürftig ist, bietet sie ein großes Potenzial für all jene, die ihre eigenen Vorstellungen und Ideen in die Gestaltung ihres neuen Zuhauses stecken möchten. Mit einem dem Stadtblick aus dem Fenster können Sie sich hier jeden Tag an der Schönheit von Wien erfreuen.

Im Inneren der Wohnung muss ein Badezimmer samt WC eingebaut werden. Elektroleitungen gehören ebenfalls erneuert. Die Räume sind flexibel gestaltbar, so dass Sie Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche in die Gestaltung Ihrer neuen Wohnung einfließen lassen können. Die Kunststofffenster sorgen für eine optimale Isolierung und tragen somit zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist ideal. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell und bequem in der ganzen Stadt unterwegs. Aber auch die umliegenden Infrastrukturen lassen keine Wünsche offen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt zeigen zu dürfen.

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap