

**2,5 Zimmer Wohnung zum Selbergestalten - Nähe  
Hauptbahnhof**



**Objektnummer: 5570/315**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,47
Kaufpreis:	168.889,00 €
Betriebskosten:	188,11 €
USt.:	18,81 €
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 steht diese **Eigentumswohnung** in einer nicht nur idealen Lage in der österreichischen Hauptstadt, sondern auch mit einem hohen Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf insgesamt **56,53 m<sup>2</sup>** verteilen sich zwei helle und großzügige Zimmer, die Ihnen viel Platz für Ihre persönliche Entfaltung bieten. Die Wohnung befindet sich in der **2. Etage** eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über keinen Aufzug.

Die Wohnung ist **renovierungsbedürftig**, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Mit **Laminatboden**, einer **Gas-Etagenheizung** und **Kunststofffenstern** ist bereits eine solide Grundausstattung vorhanden. Eine in die Jahre gekommene **Einbauküche** sowie eine Dusche sind ebenfalls vorhanden, allerdings müsste ein komplett neues Badezimmer inklusive WC installiert werden. Zudem müssen sämtliche **elektrische Leitungen** erneuert werden. Die Räume sind flexibel gestaltbar und bieten Ihnen somit die Freiheit, die Wohnung nach Ihren persönlichen Bedürfnissen zu kreieren.

Die **Verkehrsanbindung** ist optimal, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Eine **Bushaltestelle** befindet sich direkt vor der Haustür, und die U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind ebenfalls fußläufig erreichbar. So sind Sie schnell in der Innenstadt und können alle Vorzüge der lebendigen Metropole genießen.

Doch nicht nur die Lage ist unschlagbar, auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten – sei es ein Besuch im nahegelegenen Park oder ein gemütliches Abendessen in einem der umliegenden Restaurants.

Verpassen Sie nicht diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** für Ihre zukünftige Wohnung. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu unterstützen!

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 <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap