

## **Renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung – Top Lage, Einbauküche**



**Objektnummer: 5570/485**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aichholzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,05 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 126,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,42
Kaufpreis:	148.999,00 €
Betriebskosten:	99,11 €
Heizkosten:	44,05 €
USt.:	22,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

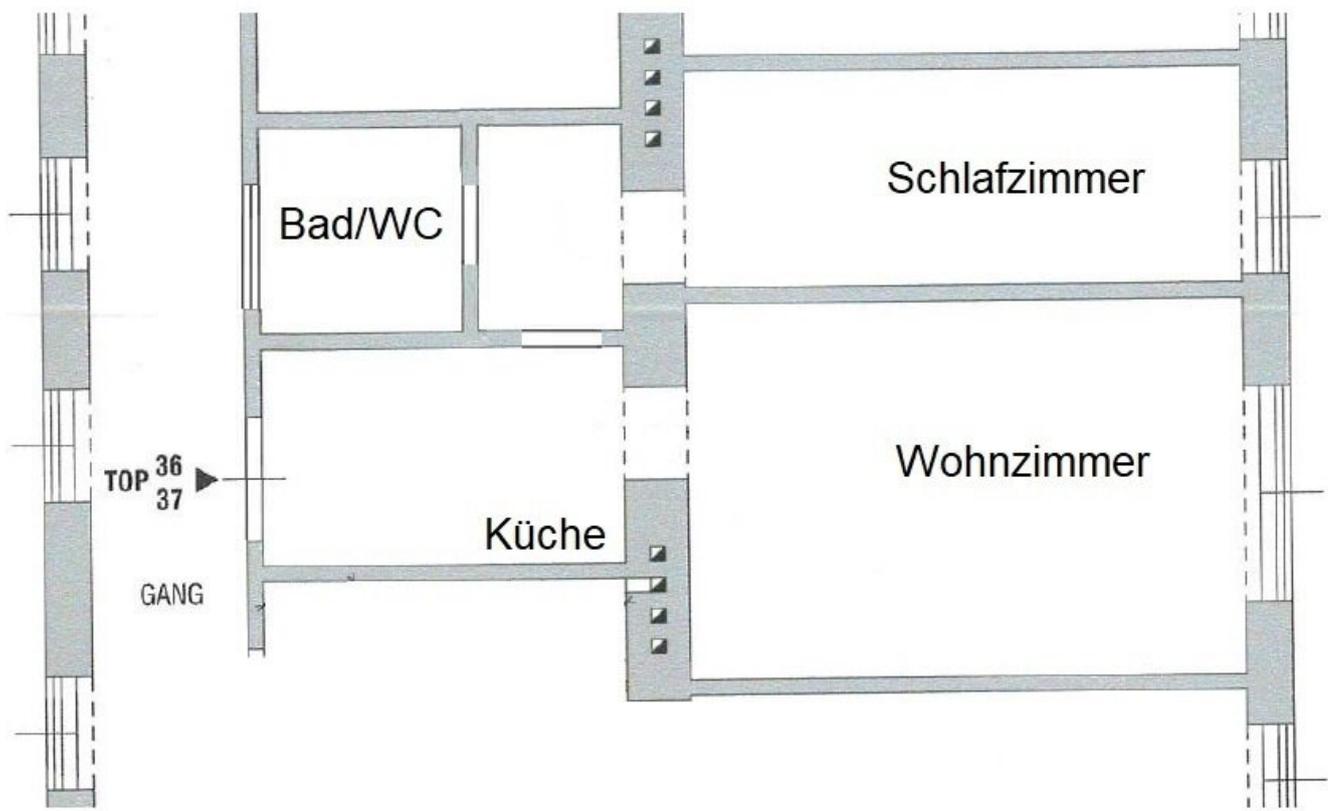
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

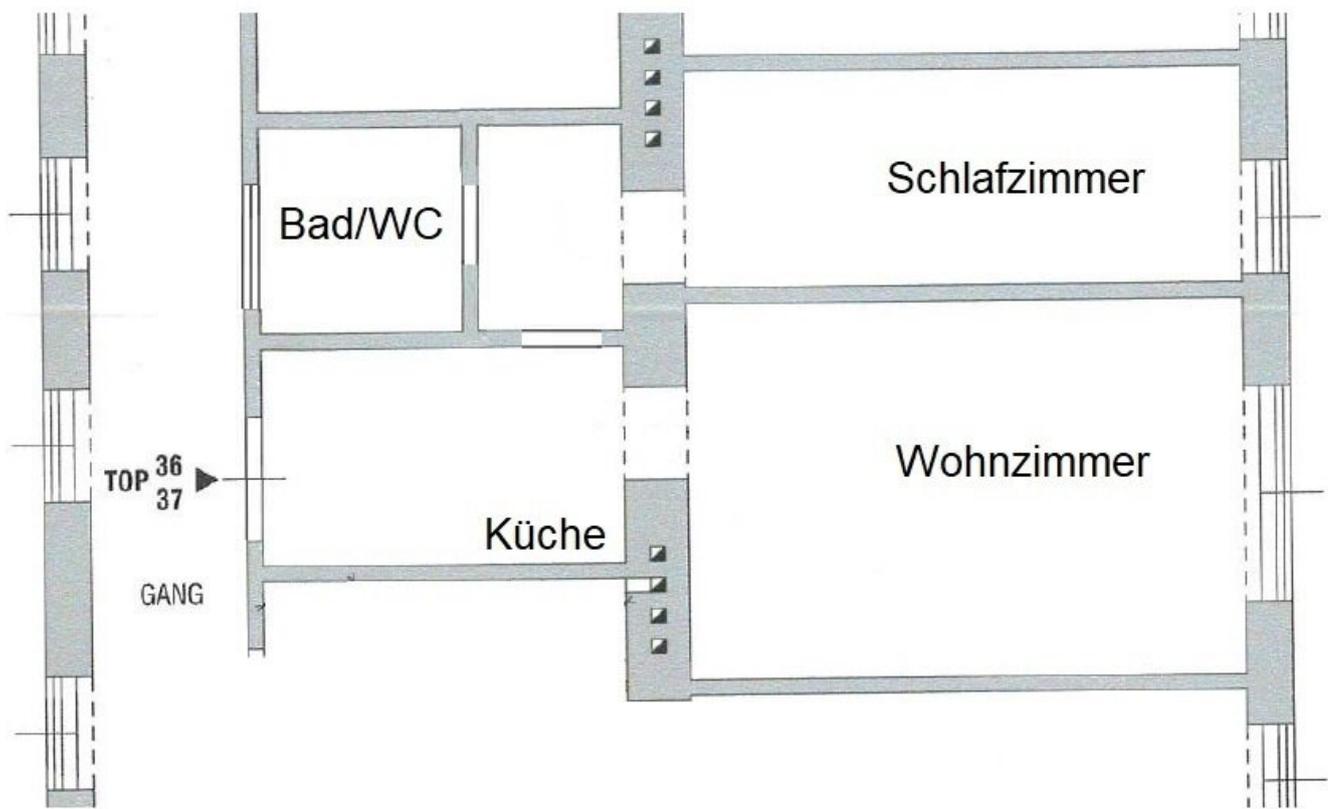
T +43 664 3817061

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









## Objektbeschreibung

Diese Etagenwohnung am 2. Liftstock bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Mit einer Fläche von 44,05 m<sup>2</sup> und zwei gut geschnittenen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt. Die Einbauküche ist etwas älter, doch noch funktional genug, um Ihre Kochkünste zu entfalten. Die sorgen für viel Tageslicht, was das Wohnambiente zusätzlich aufwertet.

Der renovierungsbedürftige Zustand gibt Ihnen die Möglichkeit, das Beste aus der Wohnung rauszuholen, in dem Sie Ihre Vorstellungen umsetzen können.

Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten, während das helle Badezimmer mit Fenster und Dusche Ihnen einen Ort der Entspannung bietet. Praktisch ist auch der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert, besonders wenn Sie mit Einkäufen oder schweren Taschen unterwegs sind.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein: Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Vielzahl von Verkehrsanbindungen, darunter Busse, U-Bahn und Straßenbahnen, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile ermöglichen. Der Bahnhof ist ebenfalls in der Nähe, was die Anreise aus anderen Städten zum Kinderspiel macht.

In Ihrer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen Katzensprung entfernt. Für die größeren Bildungswege stehen Ihnen eine Universität sowie eine höhere Schule zur Verfügung. Auch für Ihre Einkäufe ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in der Nähe, sodass Sie Ihre Besorgungen bequem erledigen können.

Mit diesem Kaufpreis bietet diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine attraktive Immobilie in einer lebendigen Stadt zu investieren. Seien Sie Teil des Wiener Lebensstils und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre Traumwohnung wartet bereits 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 <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap