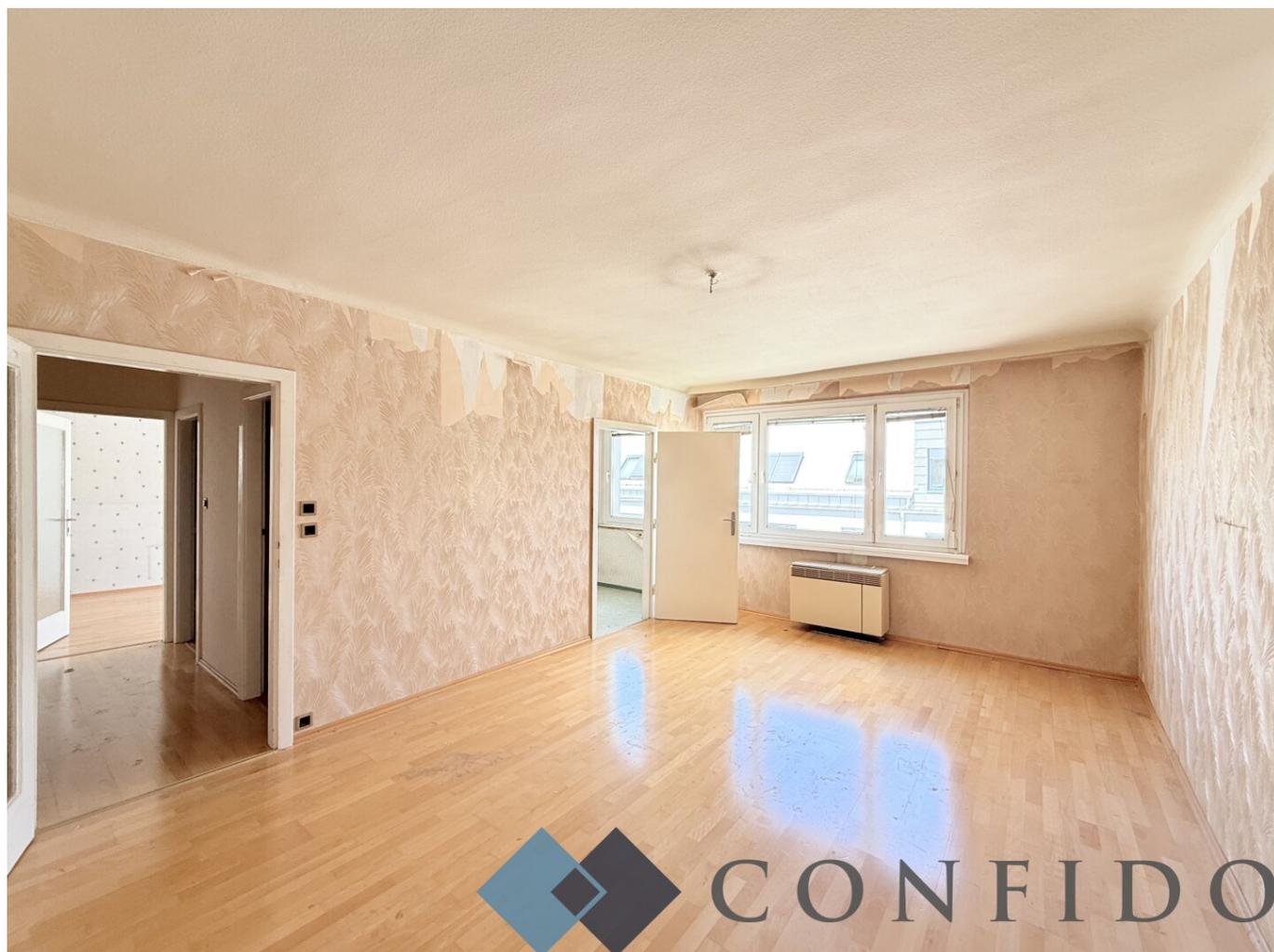


SANIER MICH - 2 Zimmerwohnung mit Potenzial in urbaner Lage nahe dem Schlosspark Schönbrunn!



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/764

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,31 m ²
Nutzfläche:	52,31 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	148,56 €
USt.:	15,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

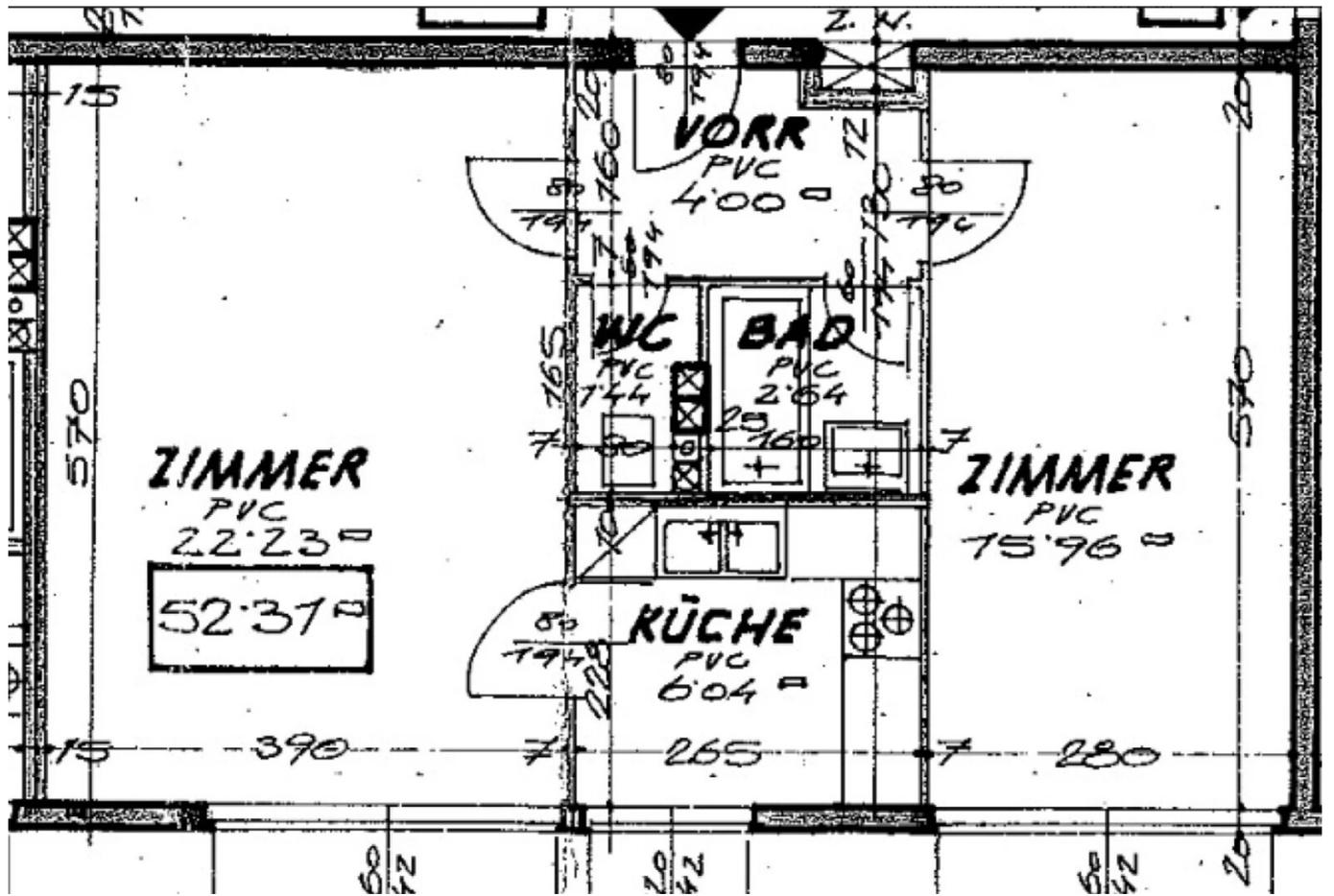
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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









Objektbeschreibung

Diese ca. **52,31 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung** befindet sich im fünften Stock eines gepflegten Wohnhauses in der Pohlgasse im 12. Wiener Gemeindebezirk. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1962 erbaut und ist in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst ist in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und eignet sich hervorragend für **Käuferinnen und Käufer** mit dem Wunsch, **ein individuelles Wohnkonzept mit bevorzugten Materialien** umzusetzen.

Die **Raumaufteilung ist funktional** und überzeugt mit einem **klar strukturierten Grundriss**. Ein zentraler Vorraum verbindet alle Bereiche: **ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne** und ein vom **Bad getrenntes WC**. **Einzig der Küchenraum** ist über das Wohnzimmer zu betreten. Durch die Abtrennung von Bad und Toilette sowie die separate Küche entsteht **ein angenehmes Raumgefühl**, das sich durch eine sorgfältige Renovierung noch weiter optimieren lässt.

Die Wohnung liegt im 5. Stockwerk, wodurch sie von besonders **guter Belichtung und einer ruhigen Atmosphäre** profitiert. Die **Lage in Meidling** zeichnet sich durch ihre urbane Vielfalt aus. Nahversorger, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und der **Schönbrunner Schlosspark** ist in Sichtweite.

Diese **Immobilie bietet viel Gestaltungsspielraum** und ist ideal für kreative Köpfe und für Eigennutzer mit **einem Sinn für Raumoptimierung**.

Wir weisen darauf hin, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

Aufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Wohnzimmer
- separater Küchenraum

- Schlafzimmer

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap