

**Individuell gestaltbar - Sanierungsbedürftige
2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage nahe Donauinsel!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/761

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1915
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,63 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 101,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	154.000,00 €
Betriebskosten:	133,38 €
USt.:	13,34 €
Provisionsangabe:	

5.544,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

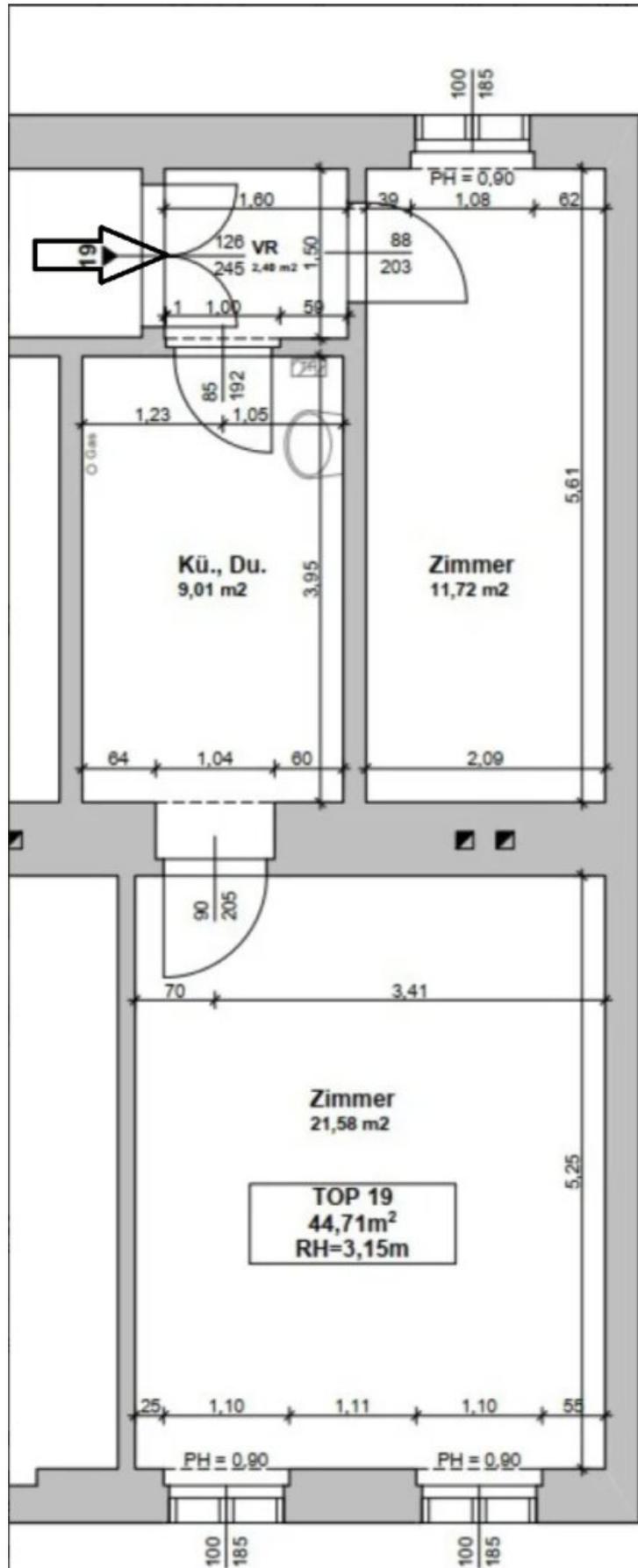
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

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 **44,63 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **zweiten Liftstock** eines ruhigen Wohnhauses im 20. Bezirk und bietet großes Potenzial. Der Zustand der Wohnung ist **vollständig sanierungsbedürftig**, was jedoch die ideale Grundlage bietet, um sie ganz **nach eigenen Vorstellungen zu gestalten**.

Das Raumkonzept besteht aus einem **großzügigen Wohnzimmer mit etwa 21 m²**, das viel Licht und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein zweites Zimmer **mit rund 12 m²** eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ergänzt wird die Wohnung durch einen kleinen Vorraum sowie eine separate ehemalige Küche/mit Dusche, die sich funktional und platzsparend einrichten lässt.

Durch **clevere Planung** lässt sich aus dieser Wohnung ein modernes, gut geschnittenes Zuhause gestalten – perfekt für Eigennutzer mit Ideen oder Investoren, die ein spannendes Projekt suchen. Die Wohnung **liegt in einer ruhigen Seitengasse** und besticht durch ihre **Nähe zur Donauinsel** – einem beliebten Naherholungsgebiet – sowie durch die **sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Küche/Dusche

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap