

## **1-Zimmer in einem modernisierten ALTBAUHAUS**



**Objektnummer: 5570/588**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Koppstraße                   |
| Art:                          | Wohnung - Etage              |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien, Ottakring         |
| Baujahr:                      | 1924                         |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed     |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 26,29 m²                     |
| Nutzfläche:                   | 26,29 m²                     |
| Zimmer:                       | 1                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 140,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,46                |
| Kaufpreis:                    | 98.890,00 €                  |
| Betriebskosten:               | 65,73 €                      |
| USt.:                         | 6,57 €                       |
| 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.



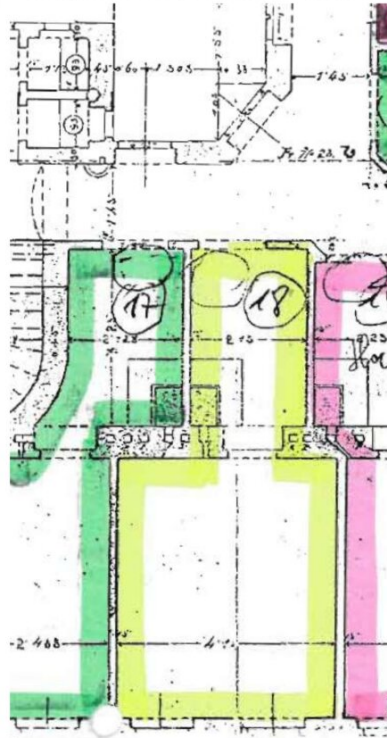








**KIRSCHNER IMMO**



**KIRSCHNER IMMO GMBH \* Würzburggasse 4/7, 1130 Wien**

Telefon: 0664/ 308 73 46 E-Mail: [office@kirschner.immo](mailto:office@kirschner.immo)

Bankverbindung: **RAIKA** IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG  
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine sanierungsbedürftige Etagenwohnung im 2. Stockwerk mit LIFT im 16. Bezirk anzubieten. Mit einer Fläche von **26,29 m<sup>2</sup>** eignet sich diese Wohnung ideal für Studenten oder Singles, die Wert auf eine zentrale Lage und viel Potenzial legen.

Die **1-Zimmer-Wohnung** ist renovierungsbedürftig und erfordert eine **Kernsanierung**. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen. Ein Fenstertausch, die Erneuerung des Bodens sowie die komplette Neugestaltung des Sanitärbereichs sind notwendig, um diese Wohnung zu einem modernen Wohnraum zu verwandeln.

Die Wohnung wird geräumt übergeben!

Der Kaufpreis macht diese Immobilie besonders attraktiv. Die Ausstattung umfasst wichtige Elemente wie **Elektro**, **Gas** und eine **Pantryküche** (Miniküche oder Schrankküche), die Ihnen eine erste Grundausstattung bietet. Zudem steht Ihnen eine **Paketempfangsbox** zur Verfügung, was den Empfang Ihrer Sendungen erheblich erleichtert.

**Der Einbau eines Gang-WCs ist ohne weiteres mit einem Installateur auf Ihre Kosten möglich. Gegen einen Aufpreis von € 3.000 würde der Eigentümer beim Kauf dieser Wohnung das WC-Abflussrohr durch seinen Installateur auch dorthin verlegen lassen, wo Sie es wünschen und am Plan einzeichnen.**

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und ein Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik
- Schule
- Kindergarten

- Universität
- Höhere Schule
- Supermarkt
- Bäckerei

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, Ihre Traumwohnung zu gestalten oder eine lukrative Investition zu tätigen! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap