

## **Smarte Wohnung beim ELTERLEINPLATZ**



**Objektnummer: 5570/586**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	27,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 141,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,30
Kaufpreis:	98.890,00 €
Betriebskosten:	103,32 €
USt.:	10,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

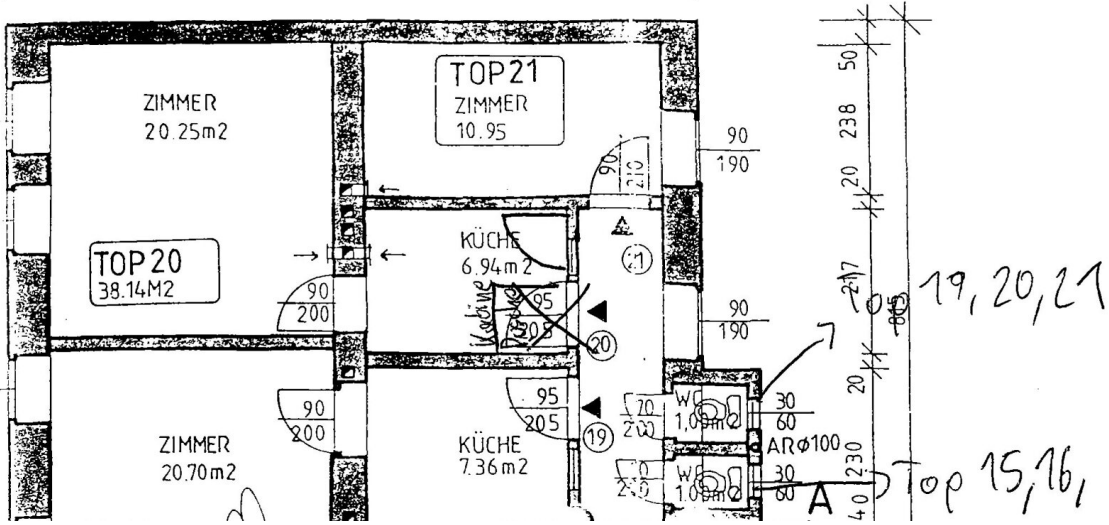
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine charmante Eigentumswohnung im 2. Stockwerk eines gepflegten Hauses in 1170 Wien. Mit einer Fläche von **27,19 m<sup>2</sup>** bietet diese sanierungsbedürftige Wohnung die perfekte Grundlage für Ihre individuellen Gestaltungsideen.

Die Wohnung verfügt über **1 Zimmer**, das Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ein separates Gang-WC ist bereits vorhanden, und der Einbau eines WCs in den Wohnungsbereich steht nichts im Wege, was die Funktionalität erheblich verbessert.

Der Kaufpreis macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet somit die Chance, alles nach Ihren Wünschen neu zu gestalten. Nutzen Sie die Möglichkeit, Fliesen, Elektroinstallationen, Gasanschlüsse und die Dusche ganz nach Ihrem Geschmack zu erneuern. Der Fußboden kann durch hochwertiges Linoleum ergänzt werden, um eine moderne Atmosphäre zu schaffen.

**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: In unmittelbarer Nähe stehen Ihnen Bus, U-Bahn und Straßenbahn zur Verfügung. Auch ein Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, was die Erreichbarkeit erleichtert.

Des Weiteren profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur in der Umgebung. In der Nähe finden Sie:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik
- Schule
- Kindergarten

- Supermarkt
- Bäckerei
- Einkaufszentrum

Nutzen Sie diese einmalige Chance und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Wohnung begeistern! Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap