

**ALTBAUCHARME BEIM AUGARTEN / DONAUKANAL / U4
ROSSAUER LÄNDE**



Objektnummer: 5570/581

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scholzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	324.900,00 €
Betriebskosten:	118,35 €
USt.:	14,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

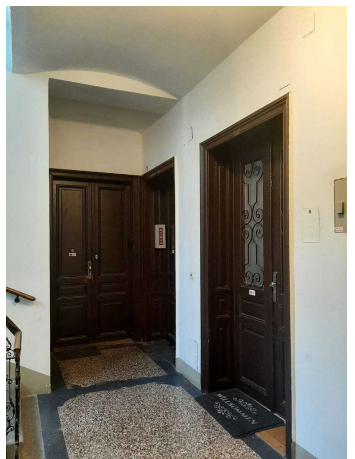
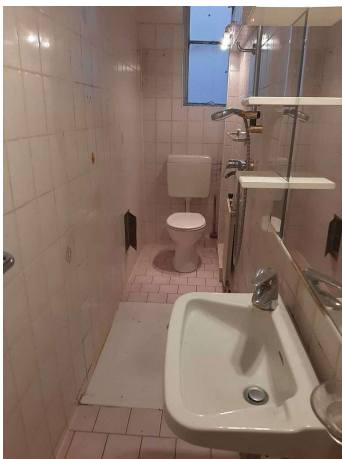
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

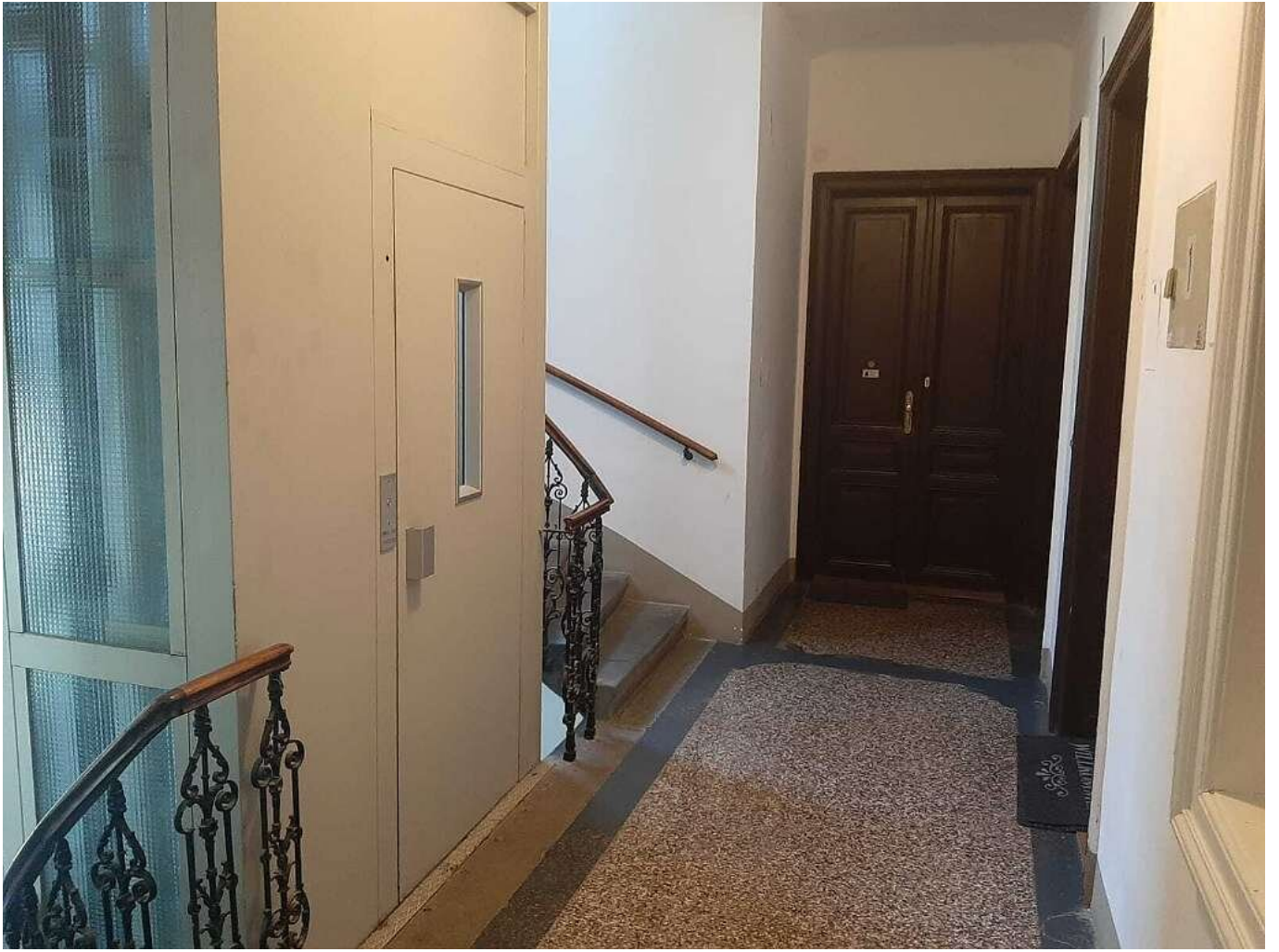
T +43 6605195782

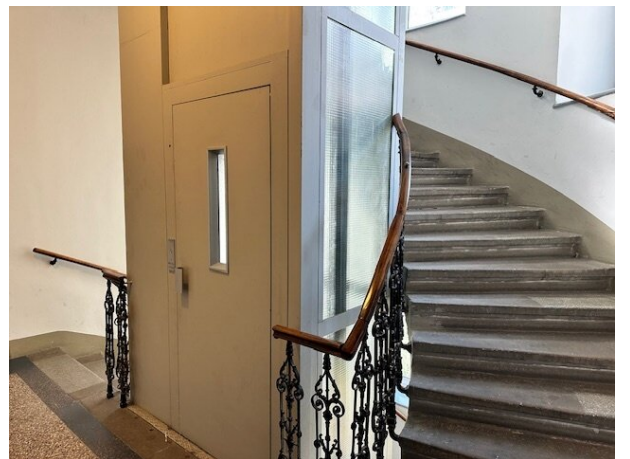
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



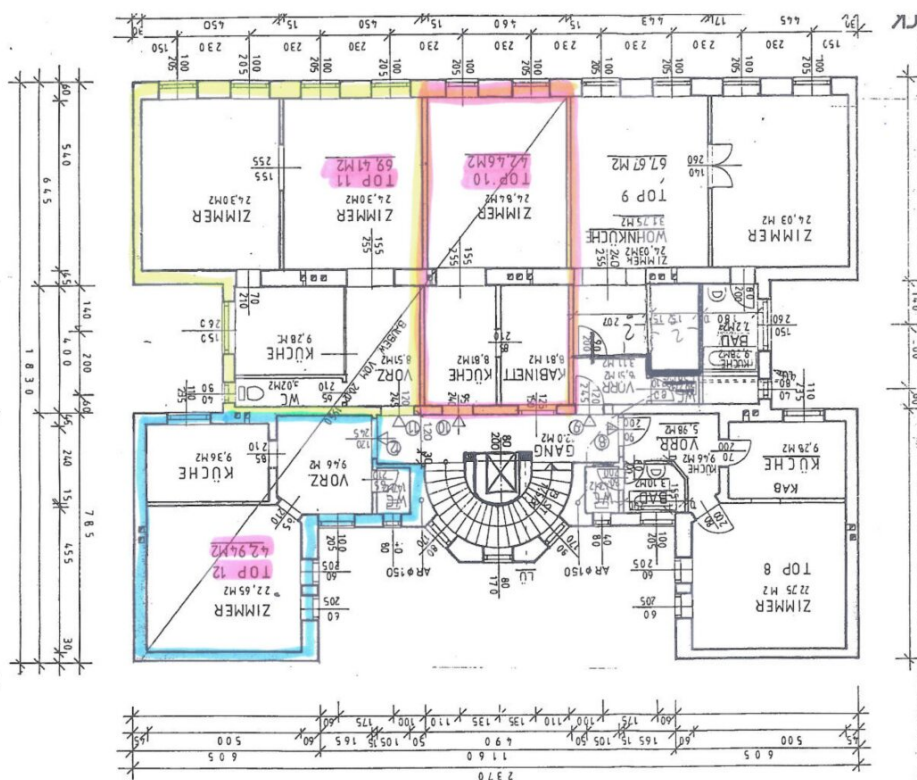












Objektbeschreibung

UNSANIERTE Altbauwohnung in herausragender Lage in Wien – Ihre Chance auf tolles EIGENTUM!

Diese sanierungsbedürftige Wohnung im 1. Stockwerk eines wunderschönen Altbaus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Traumzu Hause in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu schaffen. Mit einer großzügigen Fläche von **69,41 m²** und drei hellen Zimmern ist diese Immobilie ideal für junge Familien, Paare oder Investoren, die Wert auf eine zentrale und zugleich ruhige Lage legen.

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig**, was Ihnen die Freiheit gibt, das neue Badezimmer nach Ihren Wünschen zu gestalten und die Fenster im Zuge der Renovierung zu tauschen. Ein **Kamin** sorgt für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen. Die hofseitige Lage garantiert Ihnen eine **Ruhelage**, während Sie gleichzeitig den **Stadtblick** genießen können.

Die Ausstattung umfasst stilvolle **Fliesen** und hochwertigen **Parkett**. Die **Etagenheizung** und die **Gasversorgung** gewährleisten ein angenehmes Raumklima. Ein **Personenaufzug** sorgt für bequemen Zugang zu Ihrer neuen Wohnung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die **U-Bahn U4 Rossauer Lände** sowie diverse **Bus-** und **Straßenbahnlinien** sind nur wenige Schritte entfernt, sodass Sie schnell in die Wiener Innenstadt gelangen. Der nahegelegene **Donaukanal** bietet sich ideal für Spaziergänge oder Joggingstrecken an, während der **Augarten** mit seinen Grünflächen und Cafés zum Verweilen einlädt.

In der Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: **Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei** und vieles mehr – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine Immobilie nach Ihren Vorstellungen zu entwickeln und in eine herausragende Lage zu investieren. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

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 <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap