

**\*NEU\* Sanierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung mit  
Potential zur 3-Zimmer-Wohnung**



**Objektnummer: 5387/7380**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



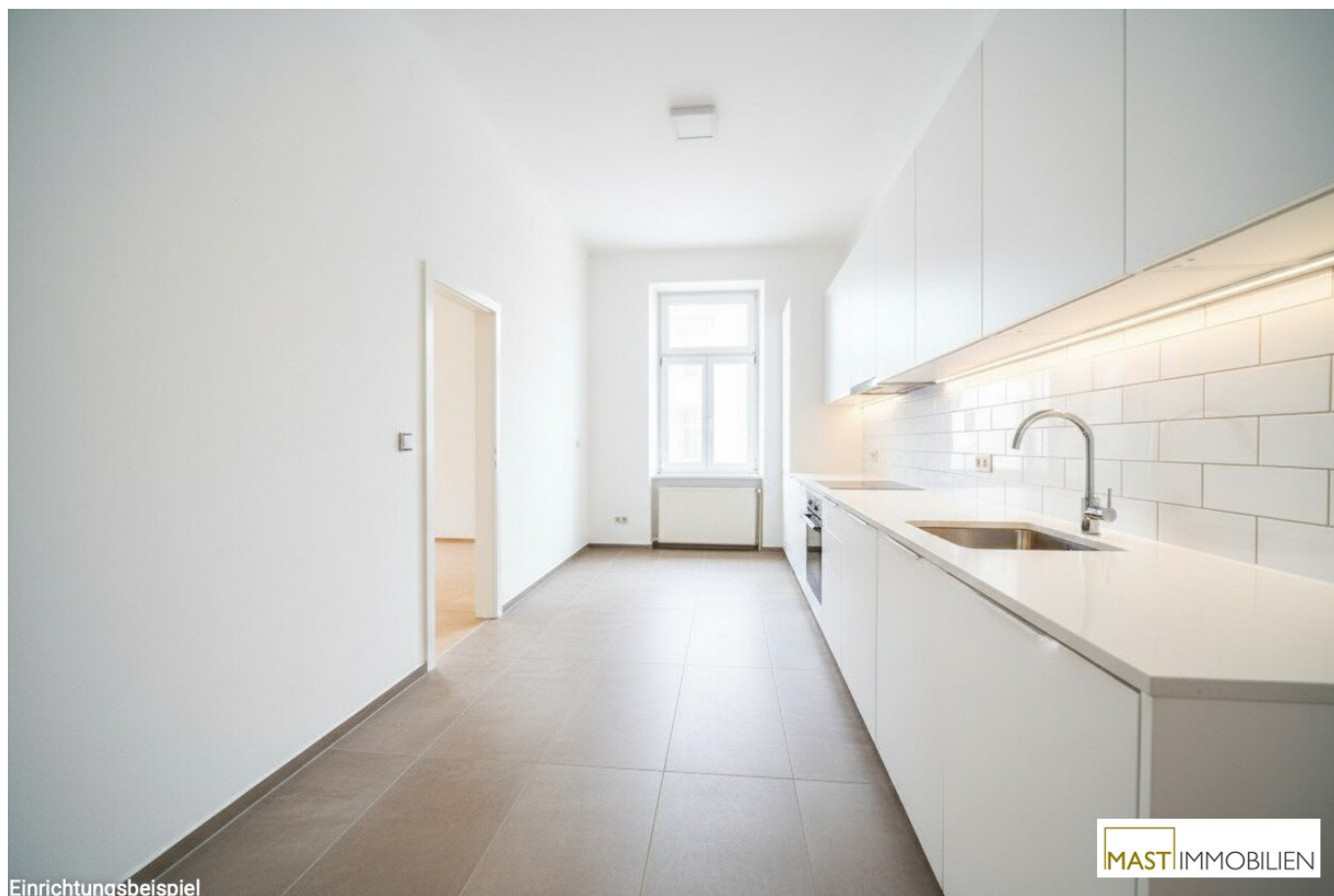
**Stefanie Vidovic**

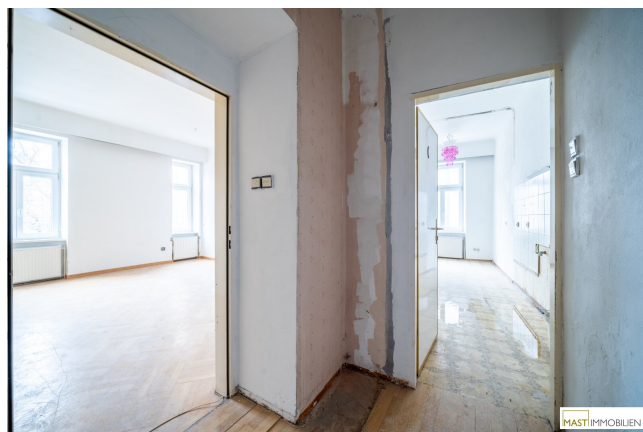
MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 664 967 65 48

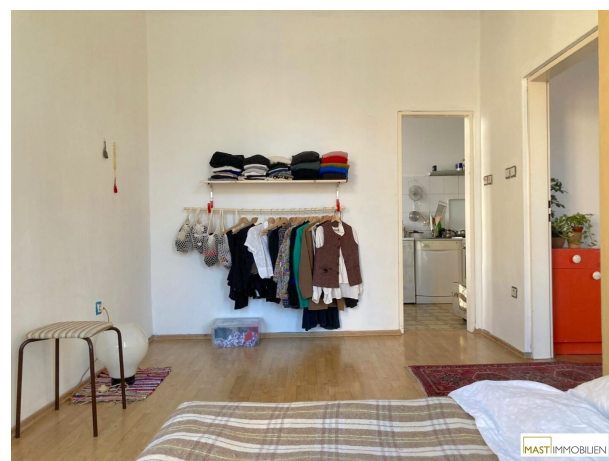


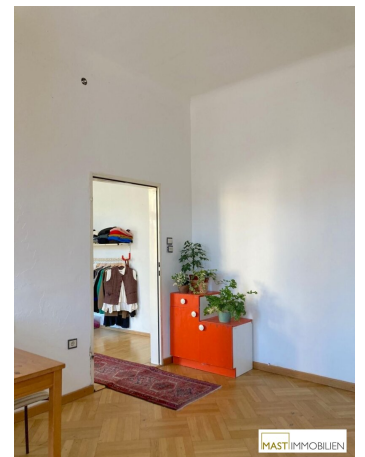
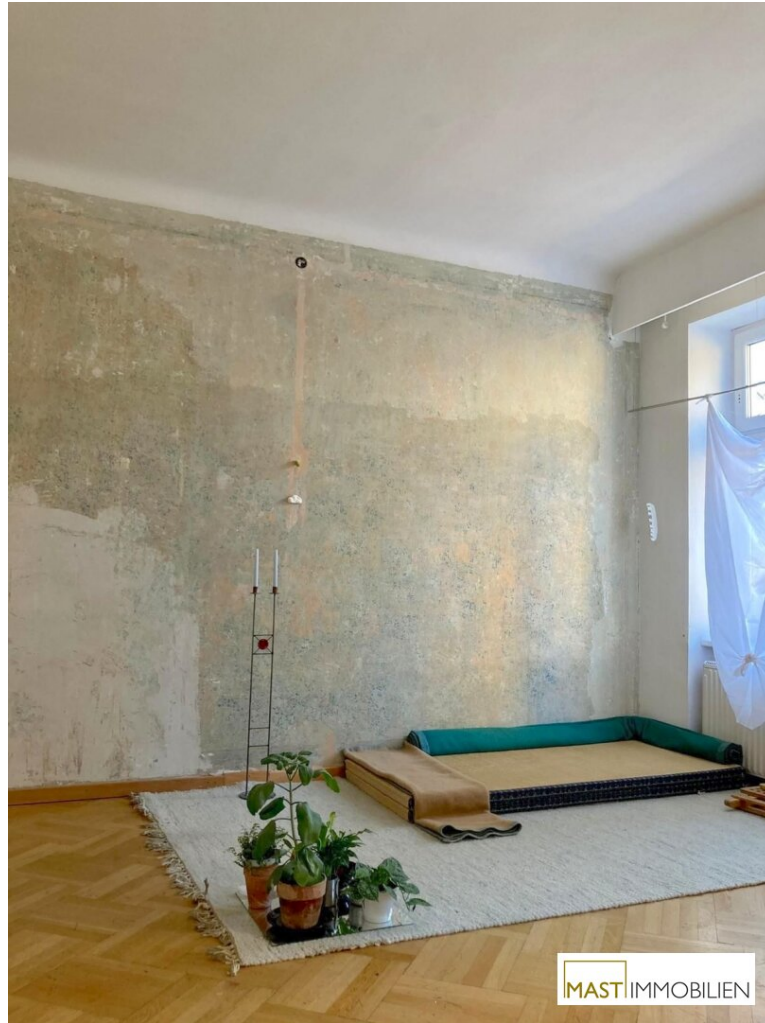


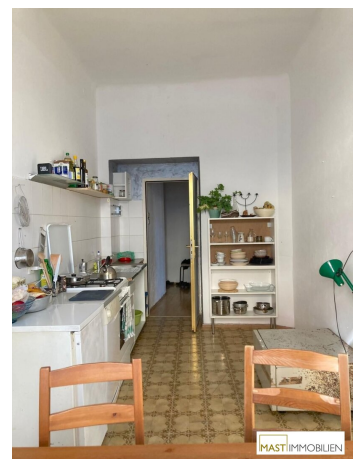












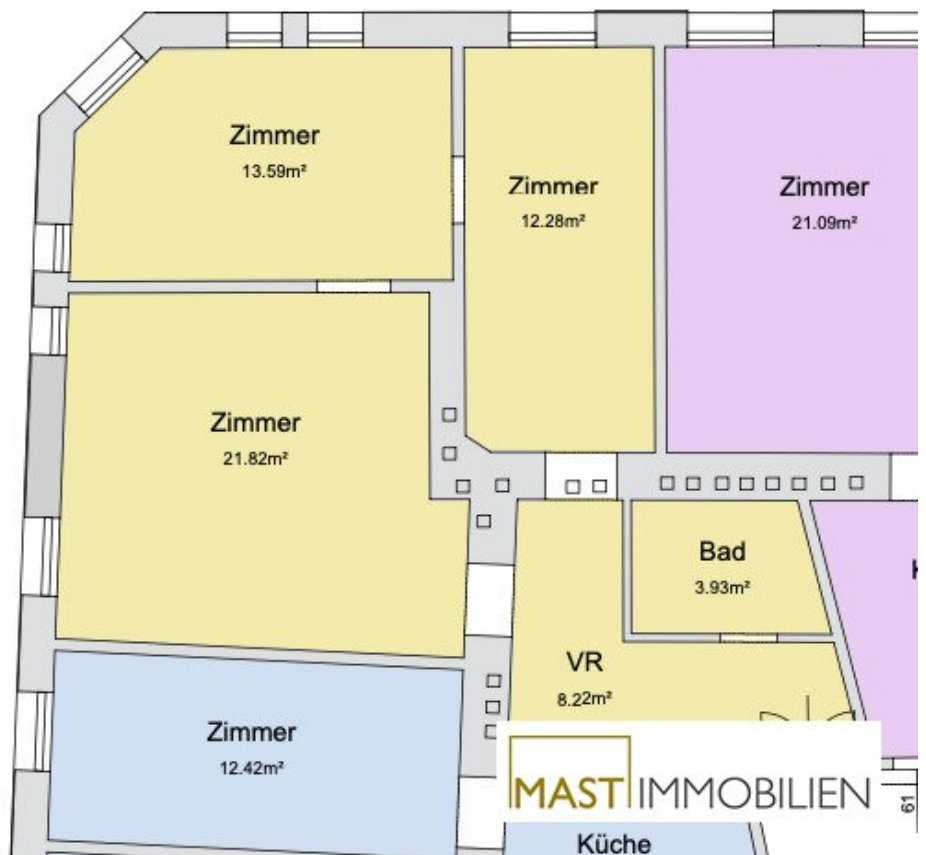






TOP 14  
59,84m<sup>2</sup>

TOP 15 10





# Objektbeschreibung

## Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung mit Potential für Selbstverwirklichung?

Hier sind Sie richtig!

### Projektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem typischen Altbaugebäude direktem Blick auf den "Clemens-Hofbauer-Park" sowie die Kirche. Geplant ist, dass das Haus revitalisiert wird. Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus wird ein neuer Lift verbaut, die Leitungen erneuert, eine neue Zentralheizung (Wärmepumpe) verbaut und das Stiegenhaus wieder auf Vordermann gebracht. Sämtliche Verbesserungsmaßnahmen und bereits im Kaufpreis inkludiert! Damit ist die Wohnung in Hinblick auf die Zukunft eine gute Wertanlage.

### Details Wohnung:

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine renovierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit insgesamt 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung verfügt aktuell über ein Wohnzimmer, eine separate Küche und ein Schlafzimmer. Mit etwas handwerklichem Geschick, kann man diese Wohnung zu einer kompakten 3-Zimmer-Wohnung umbauen.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk, Hernals, in unmittelbarer Nähe zum Clemens-Hofbauer-Park. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Durch die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist eine rasche Anbindung an die Innenstadt sowie an weitere Bezirke gewährleistet. Auch der Bahnhof Hernals und die U-Bahn-Linie U6 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Clemens-Hofbauer-Park bietet eine angenehme Grünfläche zur Erholung und für Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre. Zusätzlich laden zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte in der Umgebung zum Verweilen ein.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap