

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung in Toplage



Objektnummer: 960/73225
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,03 m ²
Nutzfläche:	83,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,65 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	185,29 €
USt.:	18,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

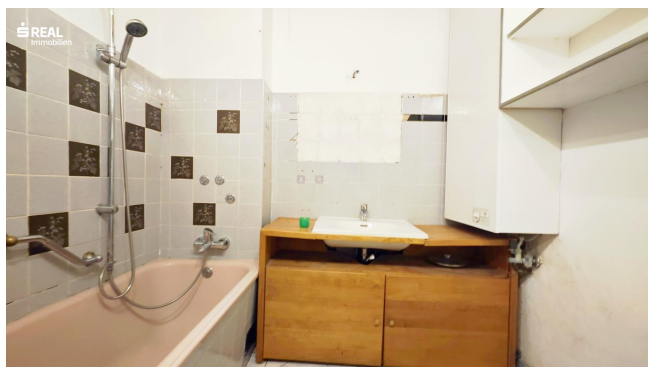
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



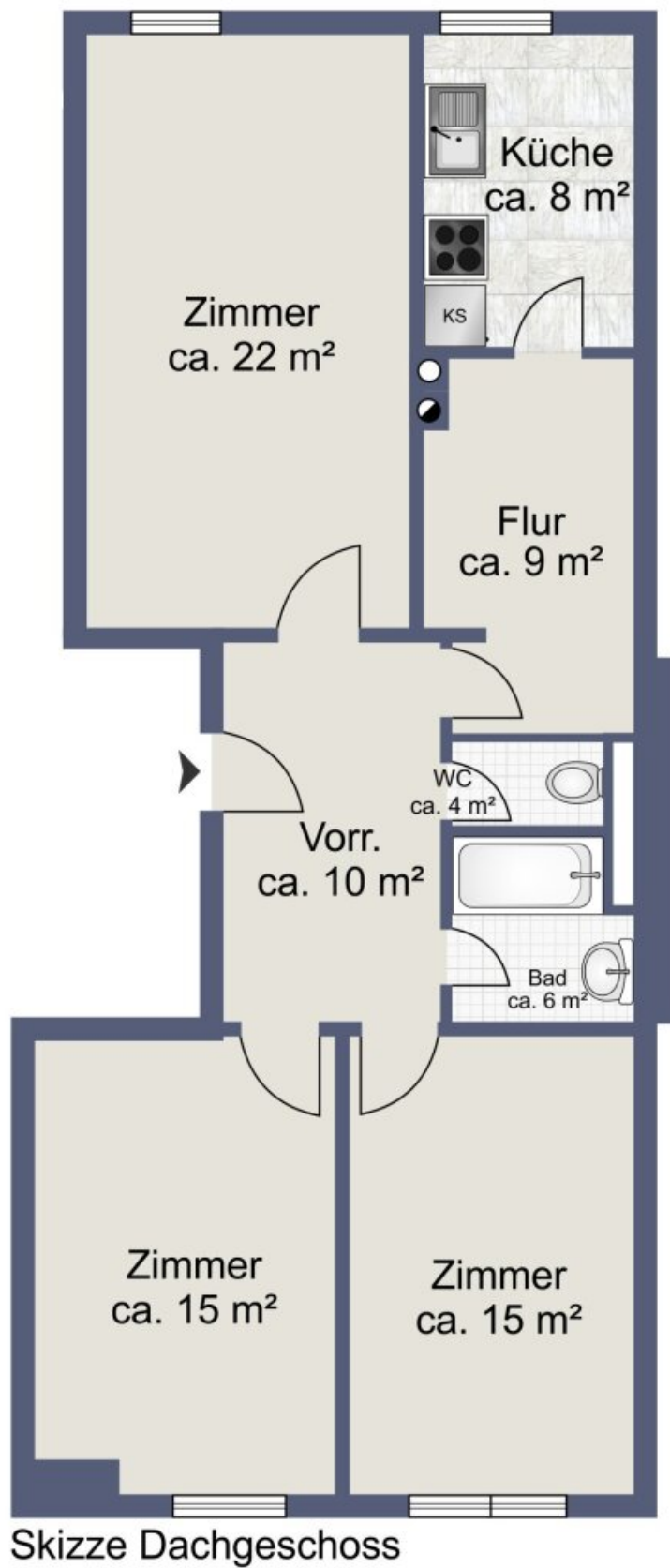
Mitglied des
immobilienring.at

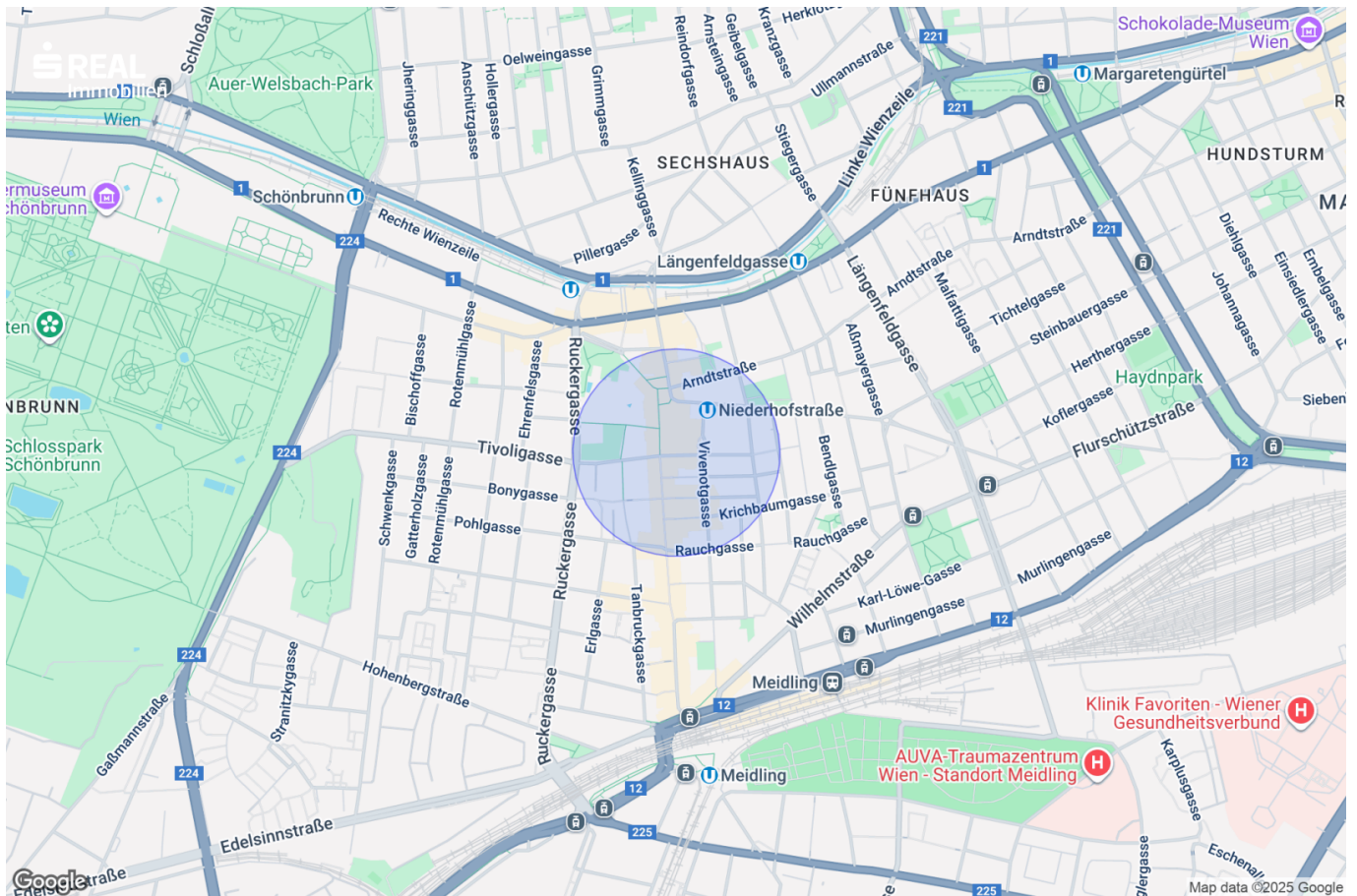












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige und sanierungsbedürftige 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Pohlgasse. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Ausrichtung in eine Seitengasse sowie in den Innenhof.

Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt derzeit über:

- drei getrennt begehbare Zimmer, ideal nutzbar als zwei Schlafzimmer und Wohnzimmer
- eine separate Küche mit angrenzendem Esszimmer
- ein Badezimmer
- ein separates WC
- einen zentralen Vorraum, der alle Räume miteinander verbindet

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130122?accessKey=6848>

Dank der optimalen Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch hervorragend als Wohngemeinschaft. Alle Räume sind separat begehrbar, was eine flexible Nutzung erlaubt.

Anleger - Info: angemessener Mietzins

Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet viel Potenzial, um nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. Bereits vorhanden sind Isolierfenster, die für eine ruhige Wohnatmosphäre sorgen.

Lage & Infrastruktur:

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe befindet sich die belebte *Meidlinger Hauptstraße* mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.



Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – die U4 und U6 sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine perfekte Verbindung in alle Richtungen.

Besonderheiten:

- Ruhige Ausrichtung
- Sehr gute Infrastruktur
- Ideale Raumaufteilung mit drei getrennt begehbaren Zimmern
- Attraktiv sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger

Fazit:

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, sich ein Zuhause nach eigenen Wünschen zu schaffen – in einer beliebten Wohngegend mit bester Infrastruktur und optimaler Anbindung. Mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein echtes Schmuckstück gestalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m



Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.