

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon - nähe FH-Technikum Wien



Wohnzimmer KI

**Objektnummer: 1609/46540**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	62,94 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	74,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	199.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,70 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	115,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Kloster**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien











## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses aus den 1960er-Jahren und überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung und die großzügige Loggia. Vom zentralen Vorraum aus sind sämtliche Räume getrennt begehbar – Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, Schlafzimmer, separate Küche, Badezimmer und WC. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Die straßenseitig ausgerichtete Loggia bietet Ausblick über die Stromstraße und erweitert den Wohnraum um fast 12 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine solide Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Küche, Bad und Oberflächen sind zu erneuern. Durch die gute Substanz und den funktionalen Grundriss lässt sich die Einheit jedoch mit überschaubarem Aufwand an heutige Standards anpassen.

In der Wohnanlage stehen aktuell vier weitere Wohnungen zum Verkauf – in unterschiedlichen Erhaltungszuständen.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap