

**Sanierungsobjekt - 4 Wohnungen im Erdgeschoss - 550m  
zur U1 - Kurzzeitvermietung erlaubt**



**Objektnummer: 8230**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	126,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	333.930,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.021,48 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



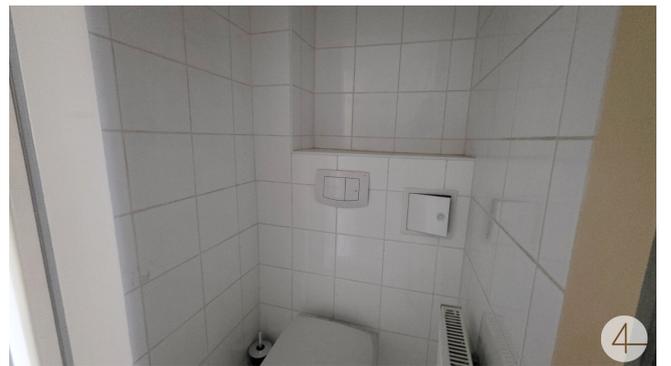
### Michael Hellebrand

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

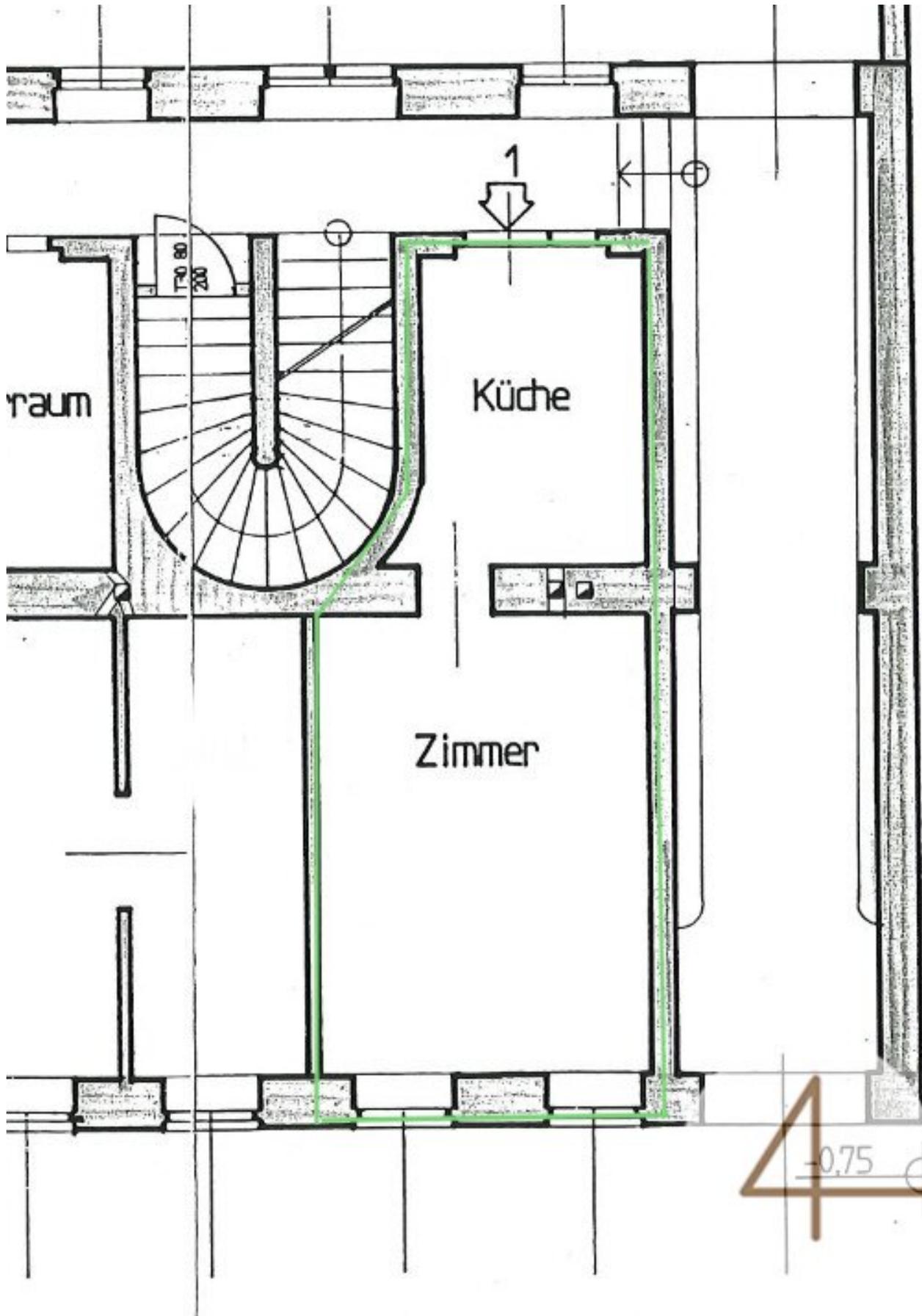
T 0664 / 753 46 995

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









## Objektbeschreibung

Ergreifen Sie Ihre Chance: In der Steudelgasse stehen **vier Wohnungen im Erdgeschoss** zum Sanieren bereit.

Ideal für Investoren oder alle, die ein eigenes Wohnprojekt verwirklichen möchten.

### Details:

- Lage: Erdgeschoss, Steudelgasse
- **4 Wohnungen:**
  - Top 1: 24,84 m<sup>2</sup> – frei
  - Top 4: 29,98 m<sup>2</sup> – frei
  - Top 5: 30,16 m<sup>2</sup> – frei
  - Top 6–7: 41,64 m<sup>2</sup> (zusammengelegt) – unbefristet vermietet
- Großes Potenzial durch Sanierung
- Perfekt für Eigennutzer, Vermietung oder Kurzzeitvermietung

**Jetzt Besichtigung vereinbaren und Chance nutzen!**

### Zusätzliches Highlight:

Im selben Haus stehen weitere Wohneinheiten zum Verkauf – ideal für Investoren, die ein ganzes Paket erwerben möchten.

### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen und dennoch angenehm ruhigen Wohngegend im 10. Bezirk. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Restaurants und Cafés liegen in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu mehreren Bus- und Straßenbahnlinien sowie zur U-Bahn ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Grün- und Erholungsflächen in der Nachbarschaft bieten zusätzlichen Freizeitwert und machen diese

Lage besonders attraktiv für urbanes Wohnen mit hohem Komfort.

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

**180 m zur Straßenbahnlinie 6,11 - „Gellertplatz“**

**350 m zur Autobuslinie 68A, 68B - „Waldgasse“**

**500 m zur Autobuslinie 14A - „Reumannplatz“**

**550 m zur U1-Station - „Reumannplatz“**

**600 m zur Autobuslinie 65A - „Reumannplatz“**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.