

**550m zur U1 - Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung  
im Gründerzeithaus – ideal für Anleger oder Eigennutzer**



**Objektnummer: 8213**

**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>	58,00 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>	209.309,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 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.



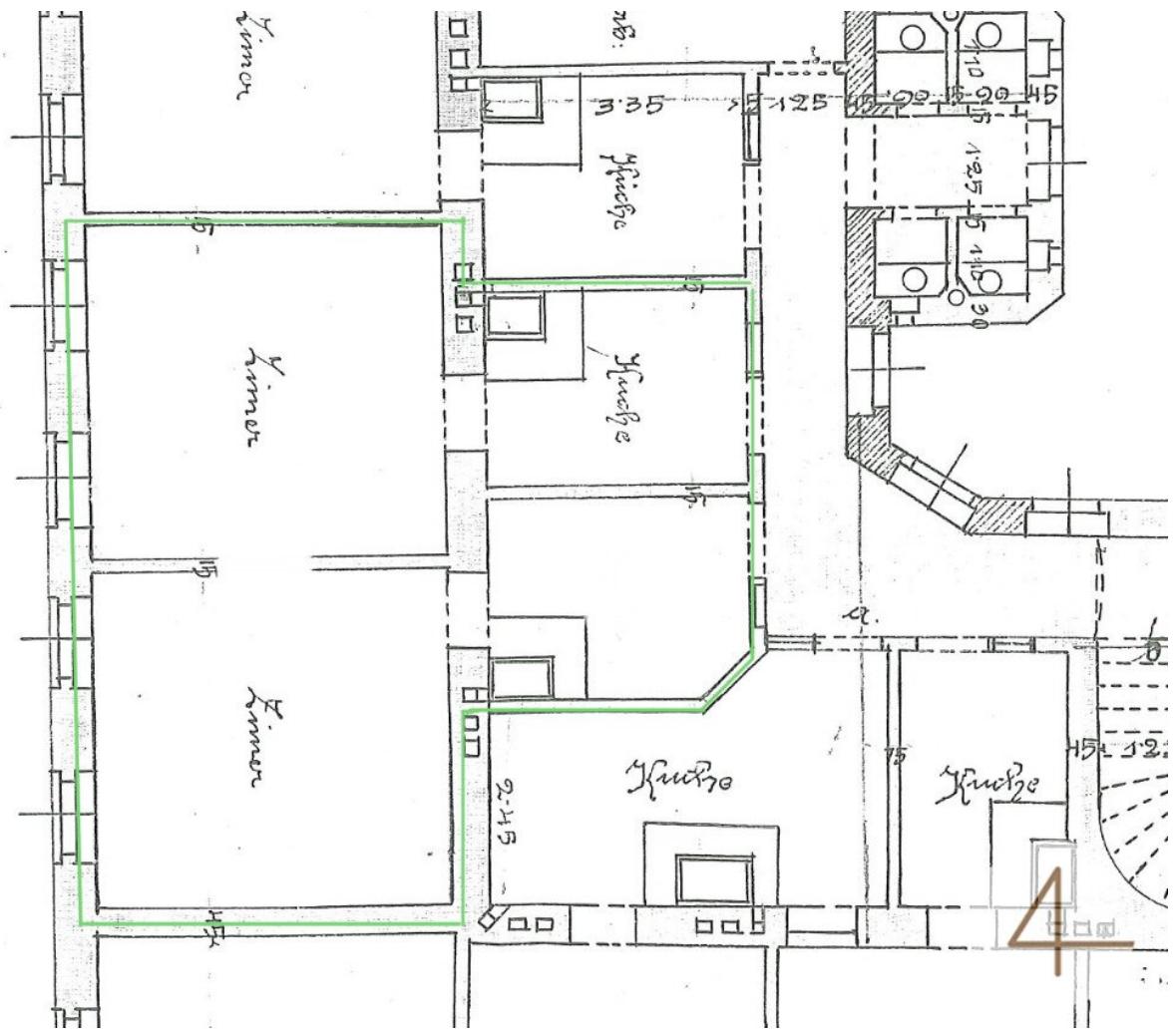
4



4



4



# Objektbeschreibung

Diese geräumige Wohnung im 3. Stock (ohne Lift) bietet viel Potenzial für alle, die eine Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Gründerzeithaus und überzeugt durch eine sehr gute Grundstruktur.

## 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

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.