

## **Wohnung mit Loggia und guter Raumauflistung – ideal für eine umfassende Erneuerung**



Fassade

**Objektnummer: 1609/46528**

**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>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	60,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,10 €
<b>USt.:</b>	16,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jonathan Riedl**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

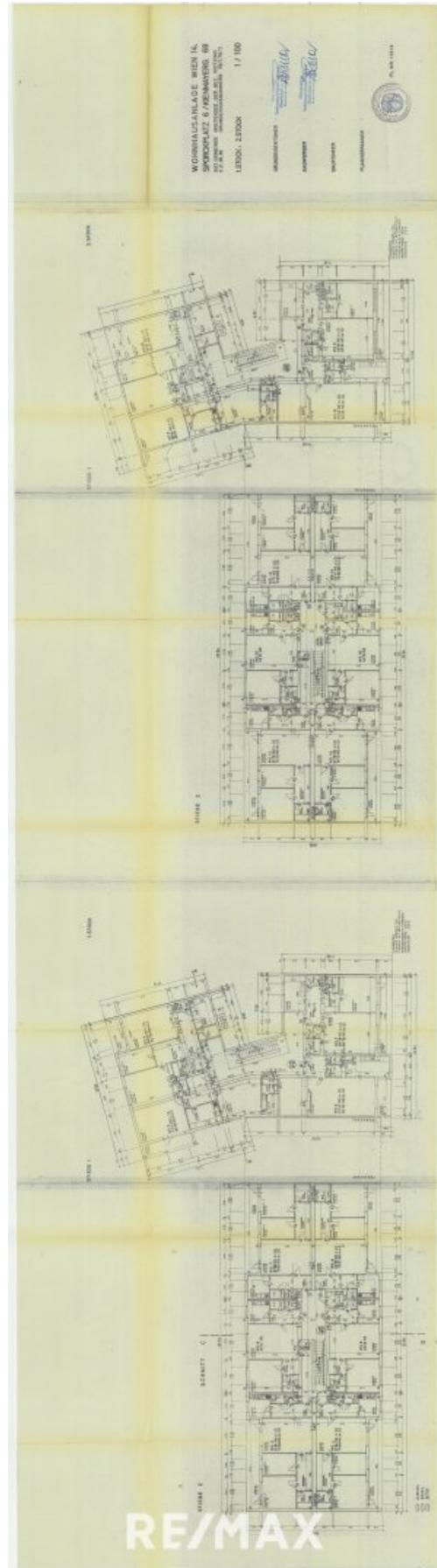
H +43 664 156 94 55

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









# Objektbeschreibung

Diese Wohnung im 1. Stock bietet eine kompakte Raumaufteilung mit zentralem Vorraum, Wohnraum mit Ausgang auf die Loggia, separatem Schlafzimmer, Küche sowie Bad und WC. Aufgrund des derzeitigen Zustands besteht umfassender Sanierungsbedarf. Die vorhandene Grundstruktur ermöglicht vielfältige Modernisierungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf Bad, Küche und Oberflächen. Die Loggia schafft zusätzlichen Wohnwert und bietet einen Blick in die ruhige Seitenstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch kurze Wege zur Nahversorgung und eine gute ÖPNV-Anbindung aus: Die Straßenbahnlinien 49 und 52 erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß, ebenso Supermärkte, medizinische Versorgung und Parks. Eine passende Option für Interessierte, die eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen neu entwickeln möchten.

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap