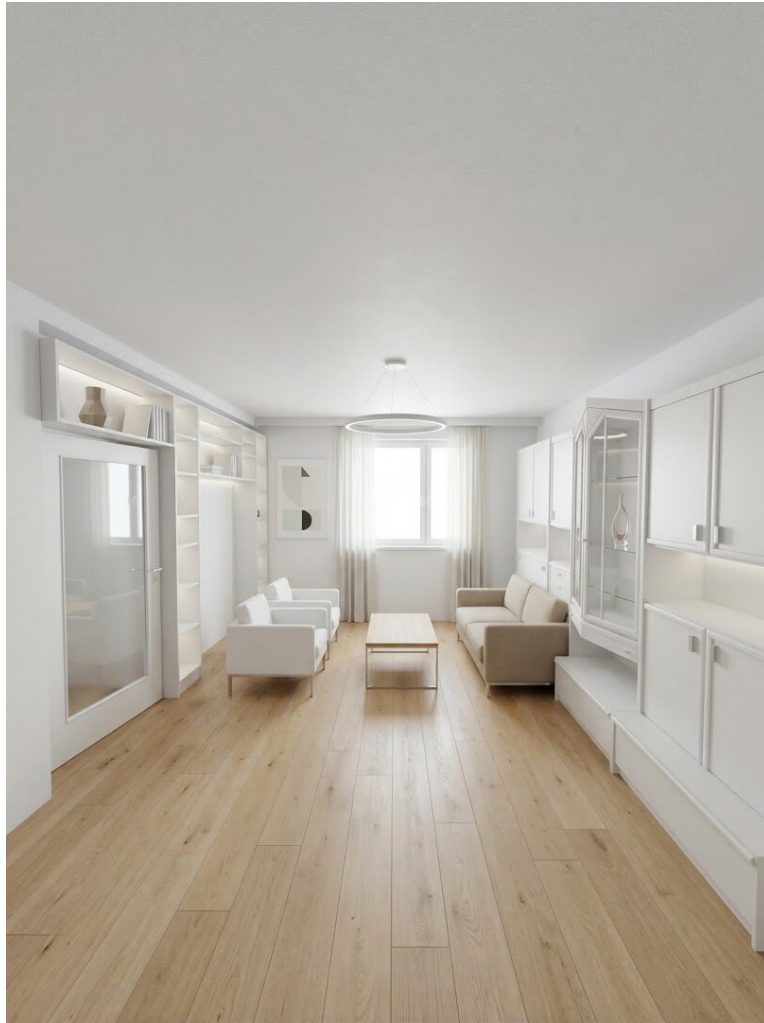


## **Absolute Ruhelage - 4 Zimmer mit Blick in den Garten !!**



**Objektnummer: 2254/42**

**Eine Immobilie von Luise Hardegg Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,37
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

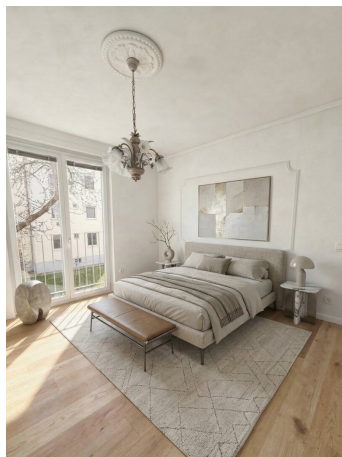


### Luise Hardegg

Luise Hardegg Immobilien e.U.  
Fillradergasse 12-14  
1060 Wien

T 06645395060

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

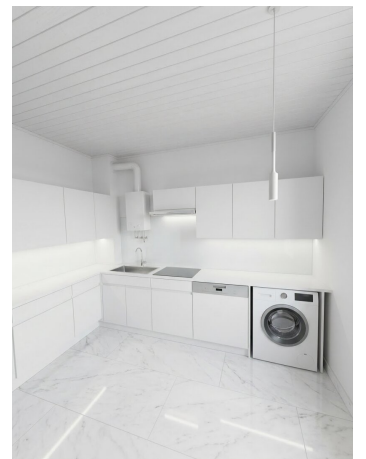


# L H I

L U I S E H A R D E G G  
I M M O B I L I E N

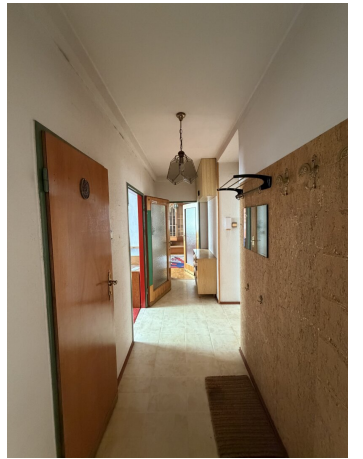
## Hinweis:

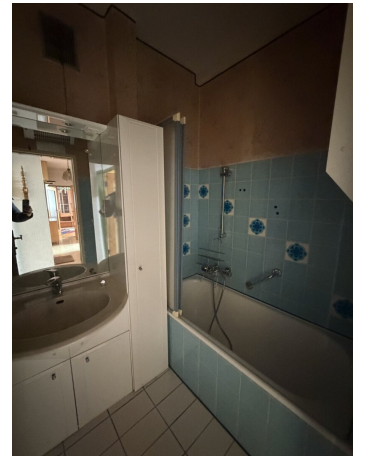
Die nachfolgenden Visualisierungen entsprechen nicht dem derzeitigen Zustand der Immobilie. Sie sollen als Inspiration dienen und aufzeigen, welches Potenzial in diesem Objekt nach einer Sanierung steckt.















## Objektbeschreibung

### Attraktive Wohnung in 1210 Wien – Ideal für junge Familien mit Gestaltungspotenzial!

Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von **91,39 m<sup>2</sup>** bietet jungen Familien die perfekte Gelegenheit, ihr Traumzuhaus ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Kaufpreis von **250.000,00 €** macht dieses Angebot besonders interessant.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, modern und individuell zu renovieren und so den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

#### Highlights der Lage:

- Optimale Verkehrsanbindung mit der **U-Bahn-Linie U1** sowie den Buslinien **26A** und **27A**, die eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Bezirken ermöglichen.
- Zusätzlich profitieren Sie von der Straßenbahnlinie **26** und dem nahegelegenen Bahnhof, der regionale Zugverbindungen bietet.
- Bequemer Autobahnanschluss sorgt für unkomplizierte Erreichbarkeit mit dem Auto.
- Vielfältige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Universität und Höhere Schule.
- Praktische Einkaufsmöglichkeiten durch Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum in der Nähe.

Nutzen Sie diese Chance, eine Wohnung in einem begehrten Wiener Bezirk zu erwerben, die Ihnen Raum für kreative Gestaltung und ein familienfreundliches Umfeld bietet.

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

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de) - <https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap