

## **Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial im Herzen von Favoriten**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6079/126**

**Eine Immobilie von RELAX Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,64 €
<b>Heizkosten:</b>	125,42 €
<b>USt.:</b>	40,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.128,00 € inkl. 20% USt.

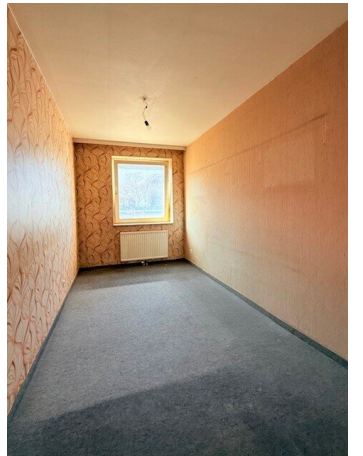
## Ihr Ansprechpartner

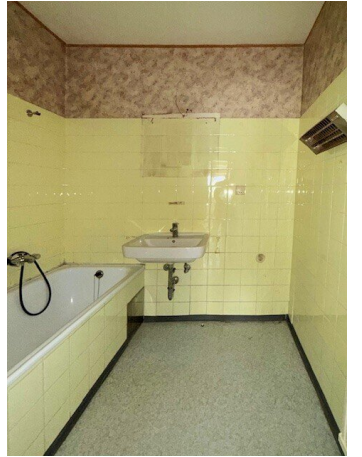
**Emir Ejupovic**

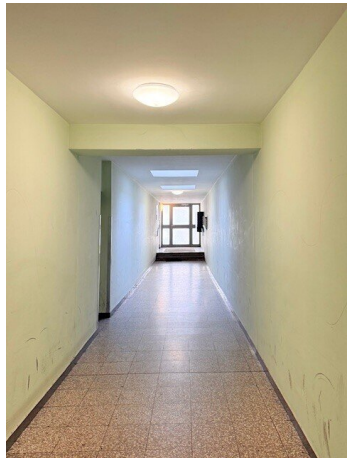
RELAX Immobilien GmbH  
Gumpendorfer Straße 49  
1060 Wien

T +43676 694 41 93

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. **70 m<sup>2</sup> große Wohnung** im **10. Wiener Gemeindebezirk**, die sich ideal für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder Investoren eignet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und bietet eine solide Basis für eine individuelle Sanierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Wohnung ist **renovierungsbedürftig**, wodurch Käufer die Chance haben, Ausstattung und Design vollständig nach ihren eigenen Bedürfnissen zu gestalten und langfristig Wertsteigerungspotenzial zu nutzen.

Die Lage im **aufstrebenden Bezirk Favoriten** überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsanbindungen (U-Bahn, Straßenbahn und Bus) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünflächen und Freizeitangebote sind ebenfalls rasch erreichbar.

### Highlights:

- **ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Renovierungsbedürftig – ideales Gestaltungspotenzial**
- **Gute Raumaufteilung**
- **Zentrale Lage im 10. Bezirk**
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap