

## **BASTLERHIT - 1-Zimmer Altbauwohnung zum Sanieren - 2. Liftstock**



Rendering Wohnraum neu

**Objektnummer: 1662\_3054**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	26,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px;">G</span> 244,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: orange; color: white; padding: 2px 5px;">E</span> 3,17
<b>Kaufpreis:</b>	98.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Winter**

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

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





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

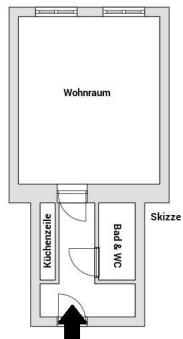


# GUTSCHEIN

Kostenloser  
Marktwert-Check für  
Ihre Immobilie.

**Andreas Winter**  
0676 709 29 99  
aw@remax-4you.at

**RE/MAX**



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Diese 1-Zimmer-Wohnung in einem Altbau liegt im 2. Liftstock eines Hauses in der beliebten Wattgasse im 17. Wiener Gemeindebezirk. Ideal geeignet für Singles, Student:innen oder als Starterwohnung, bietet dieses kompakte Zuhause alles, was das Stadtleben angenehm macht.

Die helle Wohnung verfügt über einen Wohnessraum, eine Küchenzeile sowie ein kleines Badezimmer funktional gestaltet mit Dusche und WC. Da die Wohnung bis vor kurzem Vermietet war, besteht ein erhöhter Sanierungsbedarf nach eigenem Ermessen.

Es müssen gemacht werden:

- Stromleitungen
- Heizungsmontage (neue Gasterme möglich)
- sämtliche Böden in den Räumen
- Fließen, Sanitärgegenstände für Bad
- neue Küchenzeile
- Vorraum Gestaltung

?

Ausstattung

- Heller Wohn-/Schlafraum mit vorgelagerter Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Lift vorhanden
- Altbau-Charme mit hohen Decken

?

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer zentralen Stadtlage mit hervorragender öffentlicher Anbindung und Infrastruktur. Supermärkte, Cafés, Restaurants und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diverse Straßenbahnlinien (z. B. Linie 9, 43, 44) bieten schnellen Anschluss in die Wiener Innenstadt.

?

Besonderheiten

- ? Ideal für Singles oder als Starterwohnung
- ? Zentrale Lage mit Top-Anbindung
- ? Rascher Einzug möglich
- ? Lift im Haus

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.  
(§ 5 Abs. 3 MaklerG).