

**Sanierungsobjekt mit viel Raum für Ihre Ideen!**



Außenansicht

**Objektnummer: 141/83082**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Wohnfläche:</b>	57,15 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 894 97 49393

H +43 676 834 34 393

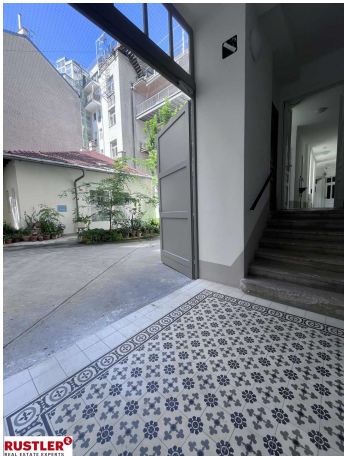
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



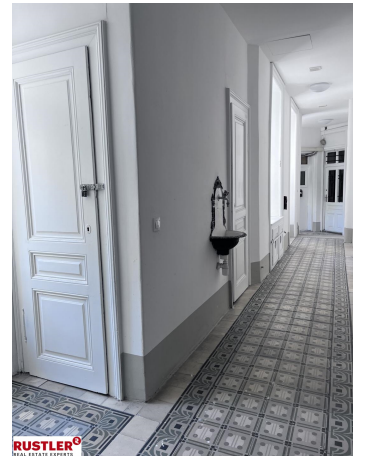
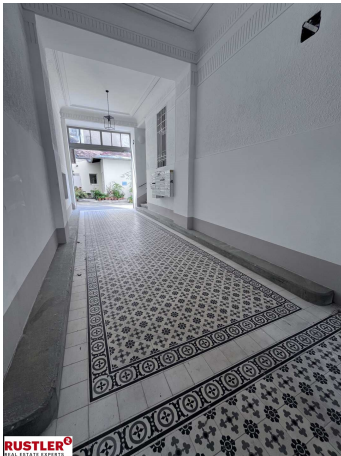
**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







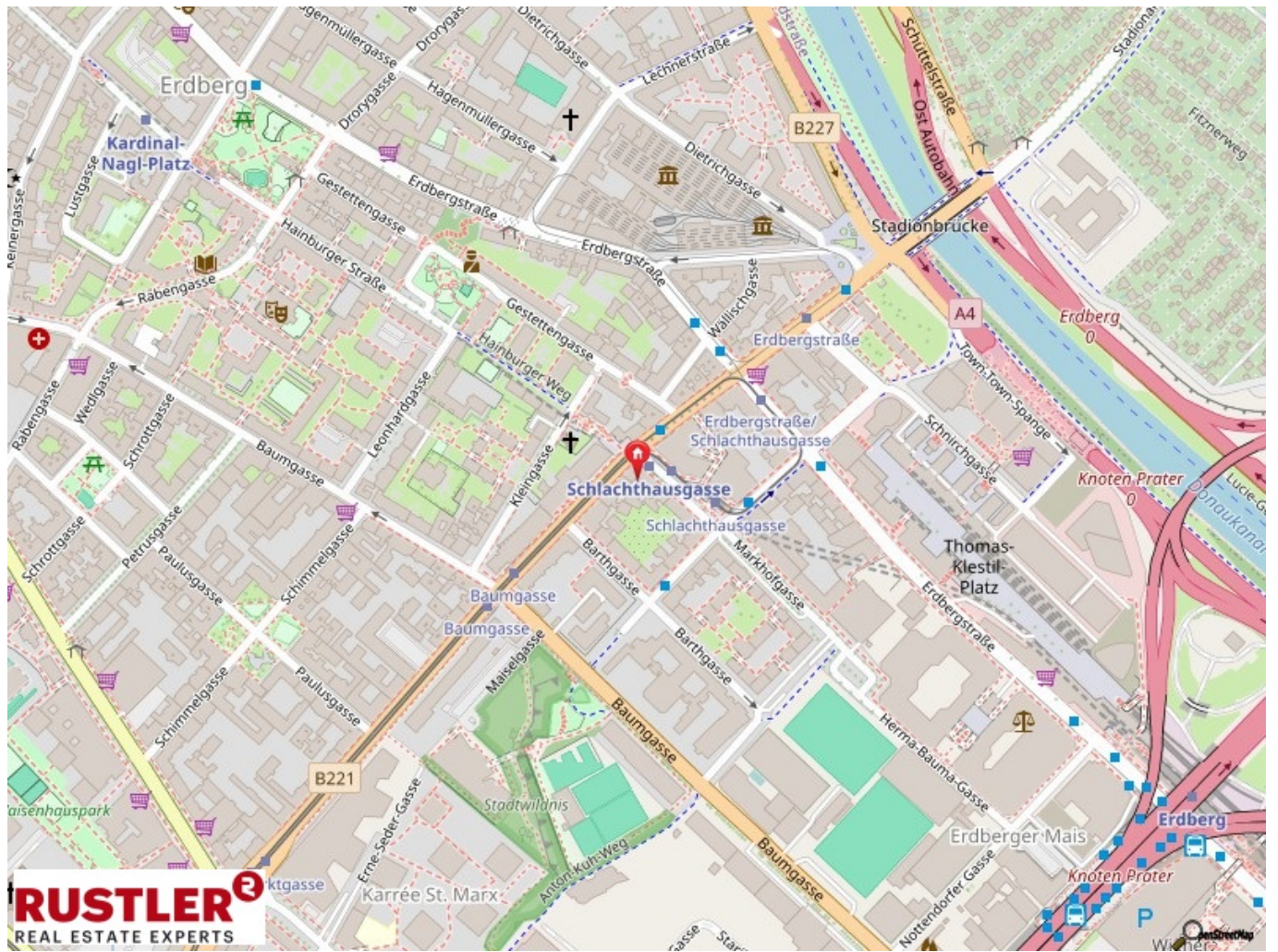




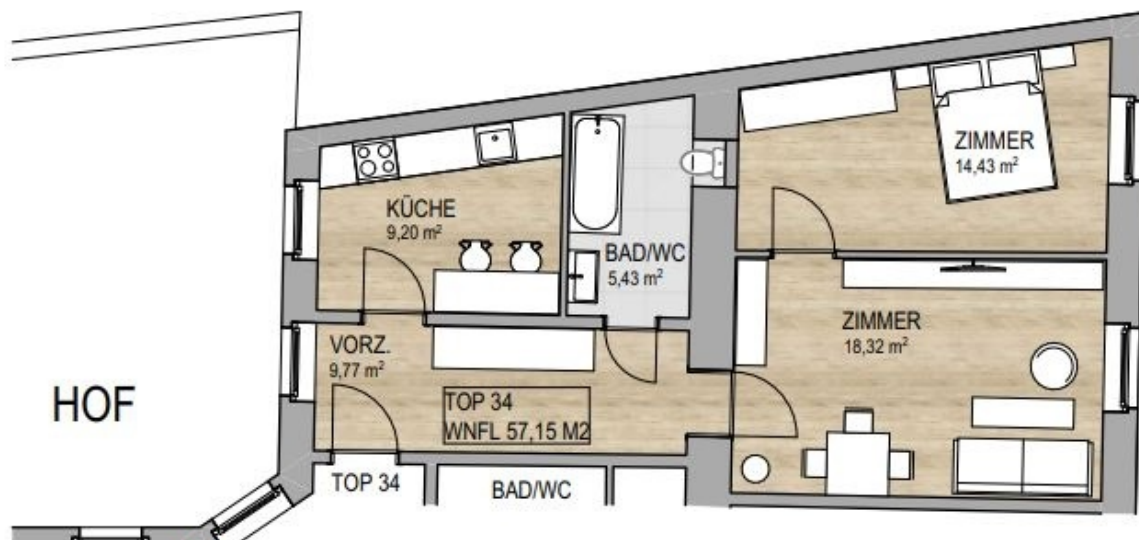


**RUSTLER®**  
REAL ESTATE EXPERTS









**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

**Lage:** Top Lage mit Nähe zur Innenstadt und Donaukanal sowie Prater-Auen, alles fußläufig erreichbar. Das Haus bietet durch die direkt gegenüberliegende U3-Station "Schlachthausgasse" sowie durch die Straßenbahnlinie 18, mit welcher Sie einfach und schnell direkt am Hauptbahnhof gelangen, und die Buslinien 77A und 80A eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung. Die beliebte Landstraße Hauptstraße mit zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Sie finden alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar. **Objekt:** Diese Zweizimmerwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines vierstöckigen Zinshauses. Es handelt sich um ein 1905 errichtetes Eckhaus mit glatter Fassade. Das Stiegenhaus sowie die Fassade werden gegenständlich saniert. Der Eingangsbereich des Hauses wird mit Altwiener Fliesen und charakteristischen Lustern geschmückt. Die Wohnung wird mit Gas beheizt. Die Wohnung verfügt über 58m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: - Vorraum - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Badezimmer mit WC und Badewanne - Küche Die sanierungsbedürftige Wohnung bietet Ihnen mit etwas handwerklichem Geschick die Chance, daraus Ihr individuelles Zuhause zu gestalten – ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen. Sie besteht aus einem hellen Vorraum mit Platz für Garderobe, einem flexibel gestaltbaren Küchenbereich, einem Bad mit Badewanne und WC sowie zwei Zimmern. **Ausstattung:** - Bad mit Wanne - Fliesenboden & Parkettboden - Gas-Etagenheizung - Lift