

**Zentral begehbare DG-Einheit nahe Währinger
Einkaufsstraße, U6 und Volksoper**



Objektnummer: 1619/7712

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

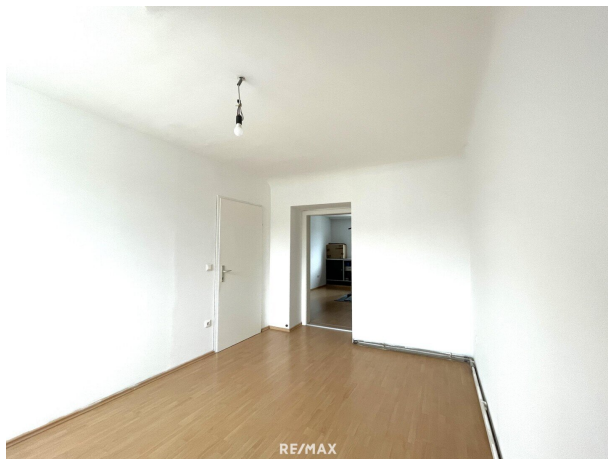
Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)

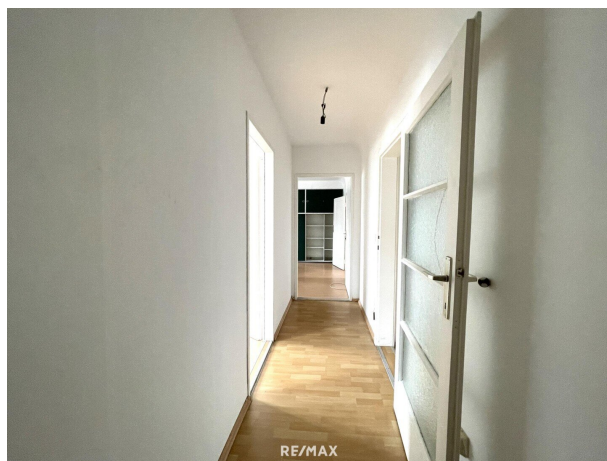
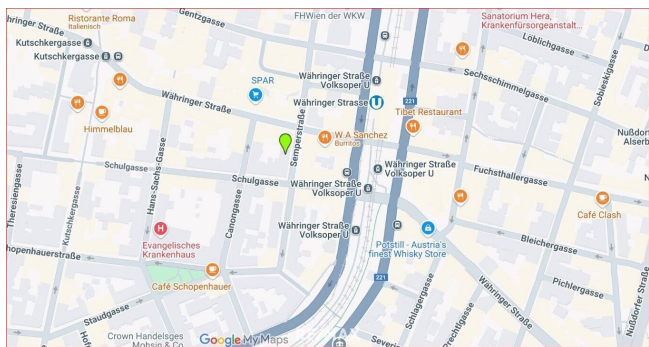
RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH
Gentzgasse 13
1180 Wien

H +43 (0)660 470 25 31

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

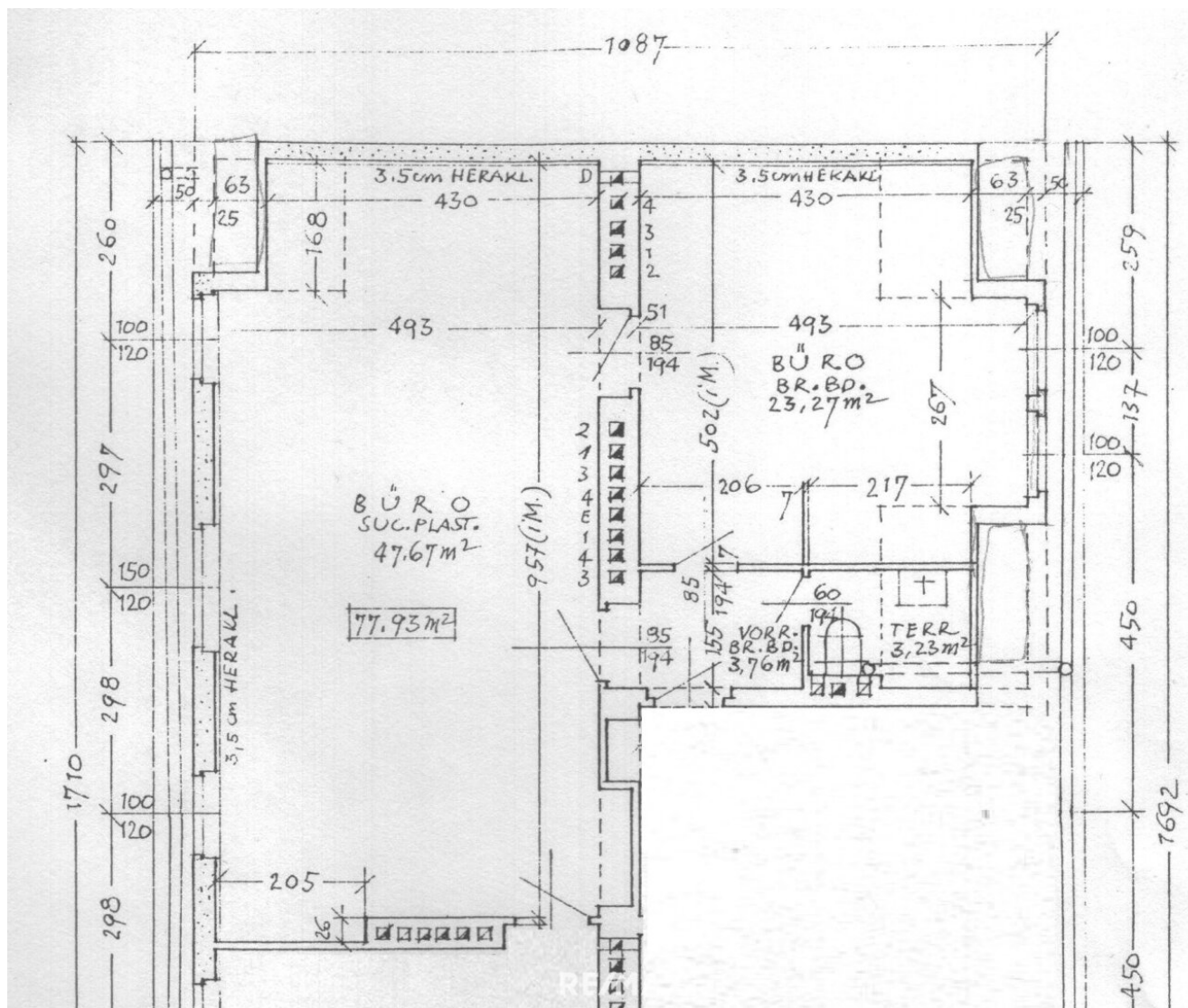












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Dachgeschoß-Einheit in unmittelbarer Nähe zur U6 Währinger Straße/Volksoper.

Aktuell verfügt das Objekt über drei zentral begehbare Zimmer, eine separate Küche und ein Bad mit Dusche und WC.

Zwei Zimmer sind ostseitig ausgerichtet, ein Zimmer und die Küche westseitig und Richtung Innenhof ausgerichtet.

Die Grundrissgestaltung kann aber im Rahmen der Sanierung adaptiert werden.

Auf gleicher Ebene steht auch die ca. 61 m² große Nachbarwohnung zum Verkauf. Bei Ankauf beider Einheiten hätte man die ganze Etage mit ca. 137 m² für sich.

Highlights:

- Top Lage
- tolle Möglichkeit zur Wohnraumgestaltung nach eigenen Vorstellungen und Wünschen
- Gestaltungsmöglichkeiten durch veränderbare Wände
- sehr gute öffentliche Anbindung durch U6 und div. Straßenbahn- und Buslinien
- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten durch Währinger Einkaufsstraße und Kutschkermarkt in der Nähe

Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung:

- U6 Währinger Straße/Volksoper vor der Haustüre
- Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 sowie Buslinie 40A Richtung Schottentor vor der Haustüre
- Währinger Einkaufsstraße vor der Haustüre
- Kutschkermarkt wenige Gehminuten entfernt
- gute Anbindung ans Radverkehrsnetz (Gürtelradweg)
- AKH und Evangelisches Krankenhaus in der Nähe

Monatliche Aufwendungen:

Betriebskostenkonto EUR 156,27

Instandhaltungs-Rücklage EUR 66,22

Monatsvorschreibung EUR 222,49

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap