

## **3-Zimmer-Wohnung mit Entwicklungspotenzial in Toplage des 20. Bezirks**



**Objektnummer: 91029**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordwestbahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,81 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 68,55 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,15
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	141,18 €
Heizkosten:	153,24 €
USt.:	38,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

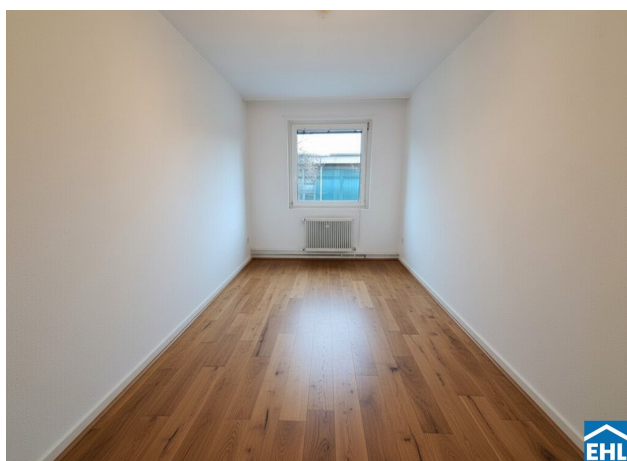


**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH

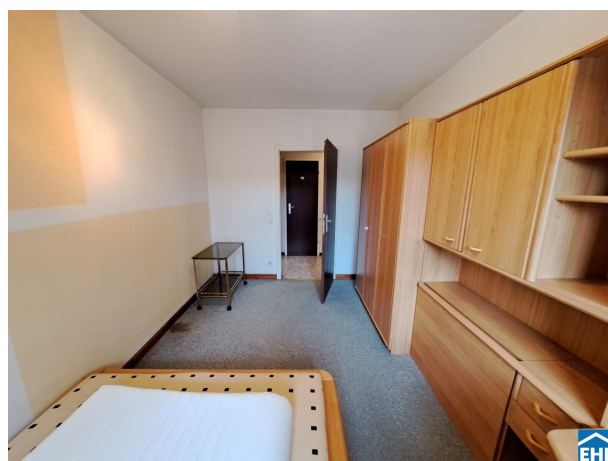
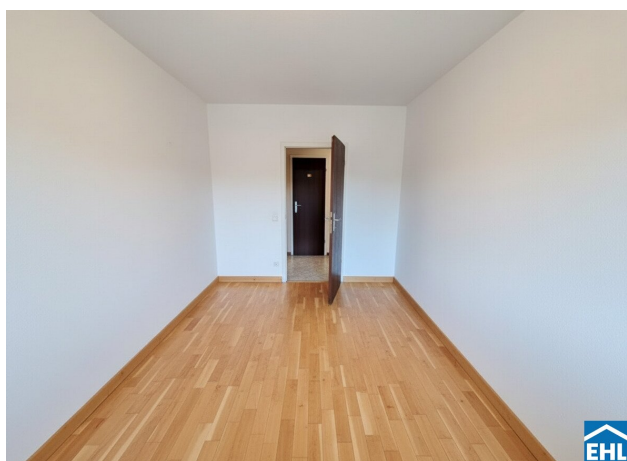






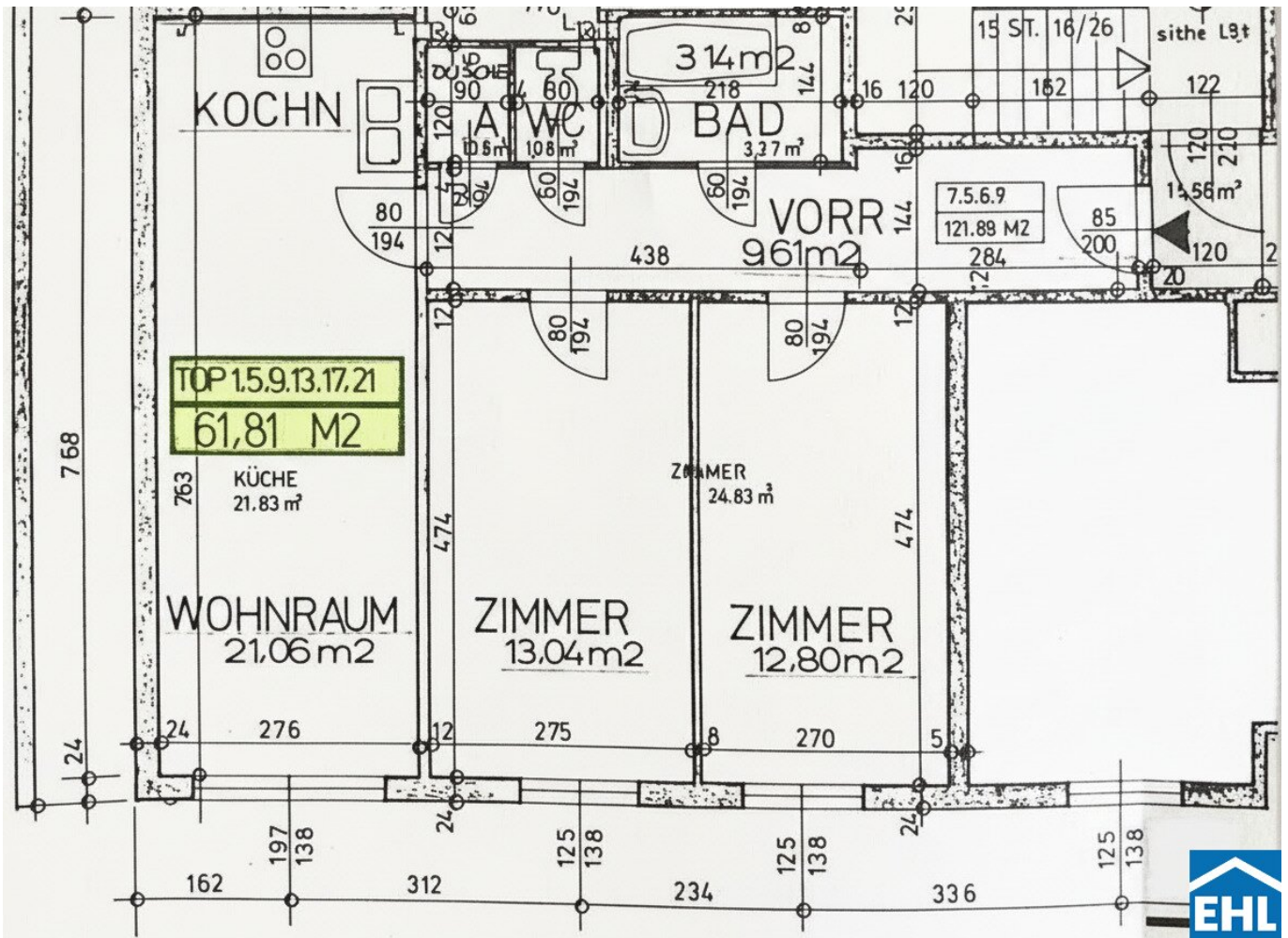














## Objektbeschreibung

In der Nordwestbahnstraße 97 gelangt eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines gepflegten Neubaus aus den 1970er Jahren zum Verkauf. Das Haus verfügt über Lift, Kellerabteile sowie einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum – ideal für urbanes Wohnen mit Komfort.

### **Gute Basis mit viel Gestaltungsspielraum:**

Die Wohnung befindet sich in einem guten, gebrauchten Zustand und bietet damit die perfekte Ausgangssituation für eine individuelle Neugestaltung.

Dank des durchdachten Grundrisses sind sämtliche Räume zentral vom Vorraum aus begehbar, was Flexibilität und optimale Nutzbarkeit garantiert.

### **Raumaufteilung:**

- 2 Schlafzimmer
- Wohnküche mit Platz für Kochen, Essen und Wohnen
- Badezimmer mit Wanne
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Vorraum mit Zugang zu allen Zimmern

### **Die Ausstattung:**

- Möblierte Küche inkl. Geräte
- Innenliegende Jalousien
- Gaszentralheizung
- Möbliert: die auf den Bildern ersichtlichen Möbel können wahlweise in der Wohnung verbleiben oder vor Übergabe noch geräumt werden (mit Ausnahme der Küche).
  - Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass die Bilder teilweise mit KI bearbeitet wurden. Sie finden je ein Originalfoto inkl. Möblierung, sowie ein bearbeitetes Foto des selben Raums zur besseren Veranschaulichung.

### **Vermietung:**

Den uns vorliegenden Informationen zufolge kommt - im Falle der Vermietung - aufgrund der Errichtung des Gebäudes aus Mitteln des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, der angemessene Mietzins zur Anwendung.

## **Die Lage – urban, bestens angebunden & nah an Grünflächen**

Der Standort in der Nordwestbahnstraße punktet mit urbanem Flair und hervorragender Verkehrsanbindung. Die U6-Stationen „Dresdner Straße“ und „Jägerstraße“ befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile. Ergänzend dazu bieten zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien optimale Mobilität im täglichen Leben.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem der weitläufige Augarten, eine der schönsten Parkanlagen Wiens – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Auszeiten im Grünen. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie, Schulen, Apotheken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten rundet die Lage perfekt ab.

Eine gut angebundene Wohnung in urbaner Lage, mit praktischem Grundriss und viel Potenzial zur Modernisierung – eine attraktive Gelegenheit für alle, die Raum für eigene Ideen suchen.

## **Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. USt.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap