

"2-Zimmer-Wohnung mit hervorragendem Potenzial – Arthaber-Park"



ETW 1100 Wien

Objektnummer: 1626_28165

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	ca. 1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17
1220 Wien

T 2644184
H +43 660 77 22 320



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



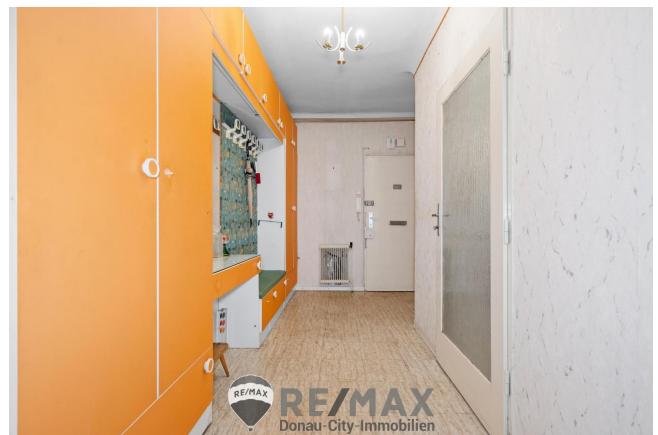
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



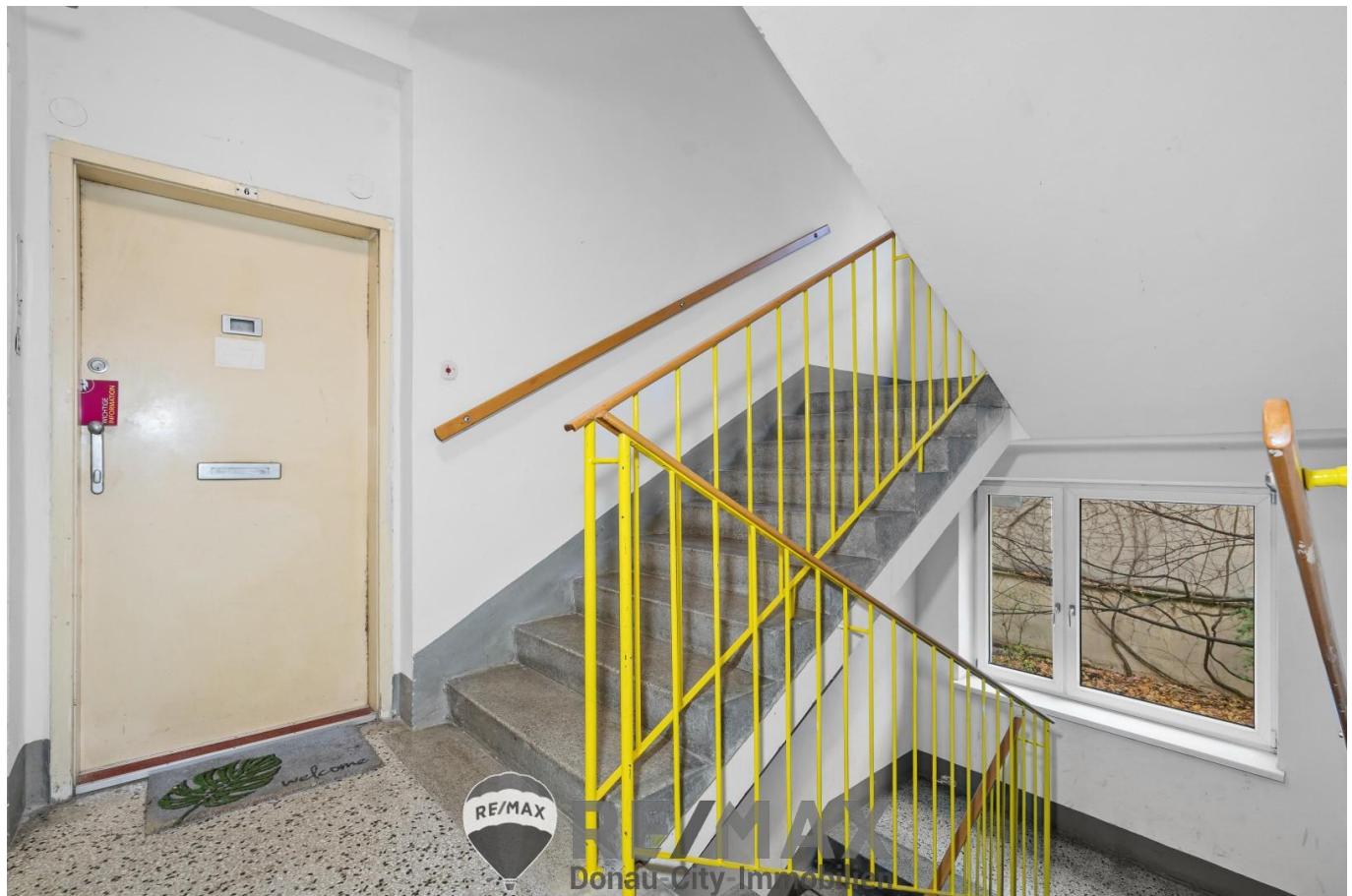
RE/MAX
Donau-City-Immobilien











RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
Premiumschutz
in den ersten
3 Monaten
PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlagen



*zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX

Donau-City Immobilien

 GENERALI

Objektbeschreibung

"2-Zimmer-Wohnung mit hervorragendem Potenzial"

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer:innen, die gezielt nach einer sanierungsbedürftigen Immobilie suchen. Das Haus selbst befindet sich dank umfassender thermischer Sanierung vor rund 10 Jahren – inklusive Wärmedämmung und Fenstertausch – in gutem Zustand. Die Wohnung hingegen weist Modernisierungsbedarf auf und bietet ideale Voraussetzungen, um Raumaufteilung, Materialien und Ausstattung nach eigenen Vorstellungen zu erneuern.

Die ruhige Lage mit Blick auf den Arthaber-Park sowie die sehr gute Infrastruktur machen die Wohnung besonders attraktiv für Eigennutzer, Anleger oder erfahrene Sanierer, die nach einer solide strukturierten Wohnung mit Zukunftspotenzial suchen.

Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss, der sich bestens für eine moderne Sanierung eignet:

- Geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Stauraum
- Helles Wohnzimmer mit klassischem Schnitt
- Großes, hofseitiges Schlafzimmer – ideal für einen ruhigen Rückzugsbereich
- Küche mit Waschmaschinenanschluss (Erneuerungsbedarf der Ausstattung)
- Badezimmer mit Badewanne, über die Küche begehbar (modernisierungsbedürftig)
- Separates WC mit Handwaschbecken

Straßenseitige Fenster und die Küche sind zusätzlich mit Außenjalousien ausgestattet.

Die Wohnung wird voll möbliert übergeben, befindet sich jedoch im sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch individuellen Gestaltungsideen keine Grenzen gesetzt sind.

Zum 31.12.2023 beträgt der Rücklagenstand der Liegenschaft rund EUR 85.000,00. Dies schafft Sicherheit und zeigt, dass eine verantwortungsvolle Verwaltung gegeben ist – ein wichtiger Faktor für Käufer:innen, die in ein Objekt mit planbaren Rahmenbedingungen investieren möchten.

Hervorragende Infrastruktur – alles in Gehweite

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung sowie eine optimale Nahversorgung:

Straßenbahnstation in ca. 3 Minuten zu Fuß

? direkte Verbindung zur U1-Reumannplatz in nur 3 Minuten

Wiener Hauptbahnhof

? ca. 10 Minuten mit Öffis / 8 Minuten mit dem Auto

Schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz über die Laxenburger Straße

Nahversorgung & Einrichtungen rund um den Arthaberplatz:

- Volkshochschule Favoriten direkt gegenüber
- Herzpassage mit zahlreichen Geschäften ca. 5 Minuten entfernt
- Supermarkt und Apotheke in nur ca. 3 Gehminuten
- Bezirksamt Favoriten beim U1-Keplerplatz in ca. 8 Gehminuten
- Urban, praktisch, vernetzt – und dennoch ruhig gelegen.

Kaufpreis: € 199.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 72.3

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwC

ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.05

mtenergieeffi

zienz:

Klasse D

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: