

**Schmuckstück! Sanierungsbedürftige 1 Zimmerwohnung  
in absoluter Toplage!**



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

Zimmer 2

**Objektnummer: 141/80312**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Berend Jäger**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749663

H +43 676 834 34 663

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





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



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



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



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



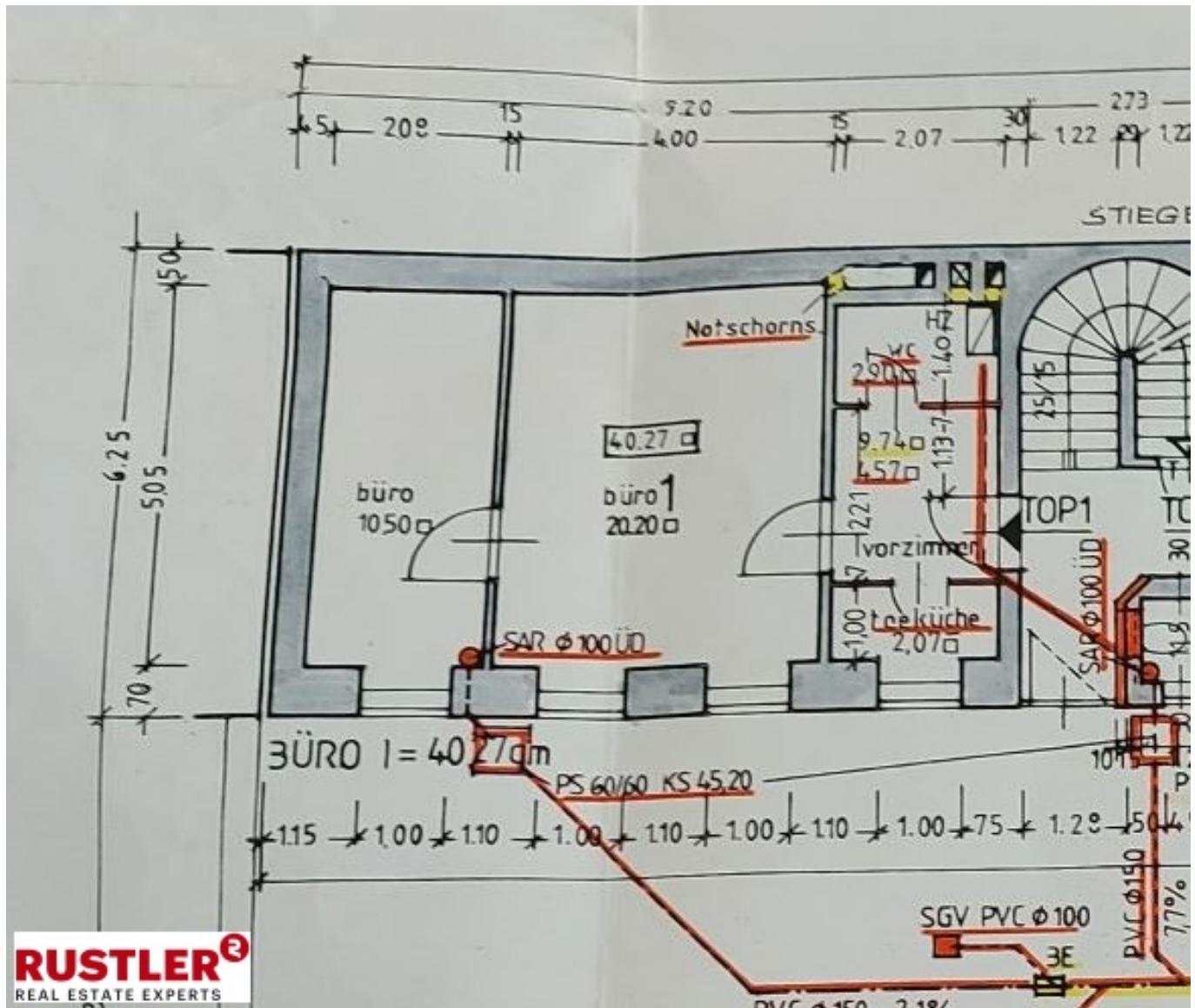
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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



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



## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk, in der begehrten und bestens angebundenen Hermannngasse. Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Lagen Wiens und bietet mit ihrer guten Raumaufteilung und den großzügigen Fensterflächen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für kreative Käufer oder Investoren, die das Potenzial einer sanierungsbedürftigen Immobilie nutzen möchten. Die Wohnung ist mit einer neuwertigen Gasheizung ausgestattet. **Lage:** Die Hermannngasse besticht durch ihre hervorragende Lage im Herzen des 7. Bezirks, auch bekannt als Neubau. Umgeben von einer Vielzahl an Cafés, Restaurants, Boutiquen und charmanter Altbauten bietet dieser Standort sowohl urbane Lebensqualität als auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die nächste U-Bahn-Station U3 Neubaugasse ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in kürzester Zeit ins Zentrum Wiens oder in die grünen Naherholungsgebiete der Stadt. Die nahegelegene Mariahilferstraße sowie das beliebte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten. Kaufpreis: € 219.000 Provision: 3% + 20% Ust.