

**Willkommen im Herzen des 13. Wiener Bezirks!
Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in begehrter
Lage!**



Objektnummer: 72907

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldkellergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	129,61 €
USt.:	12,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBACHER

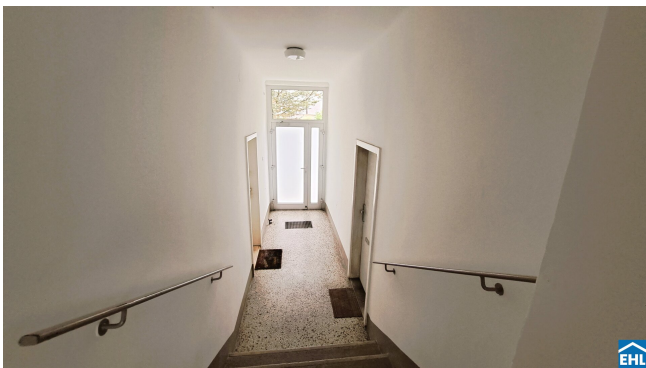
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

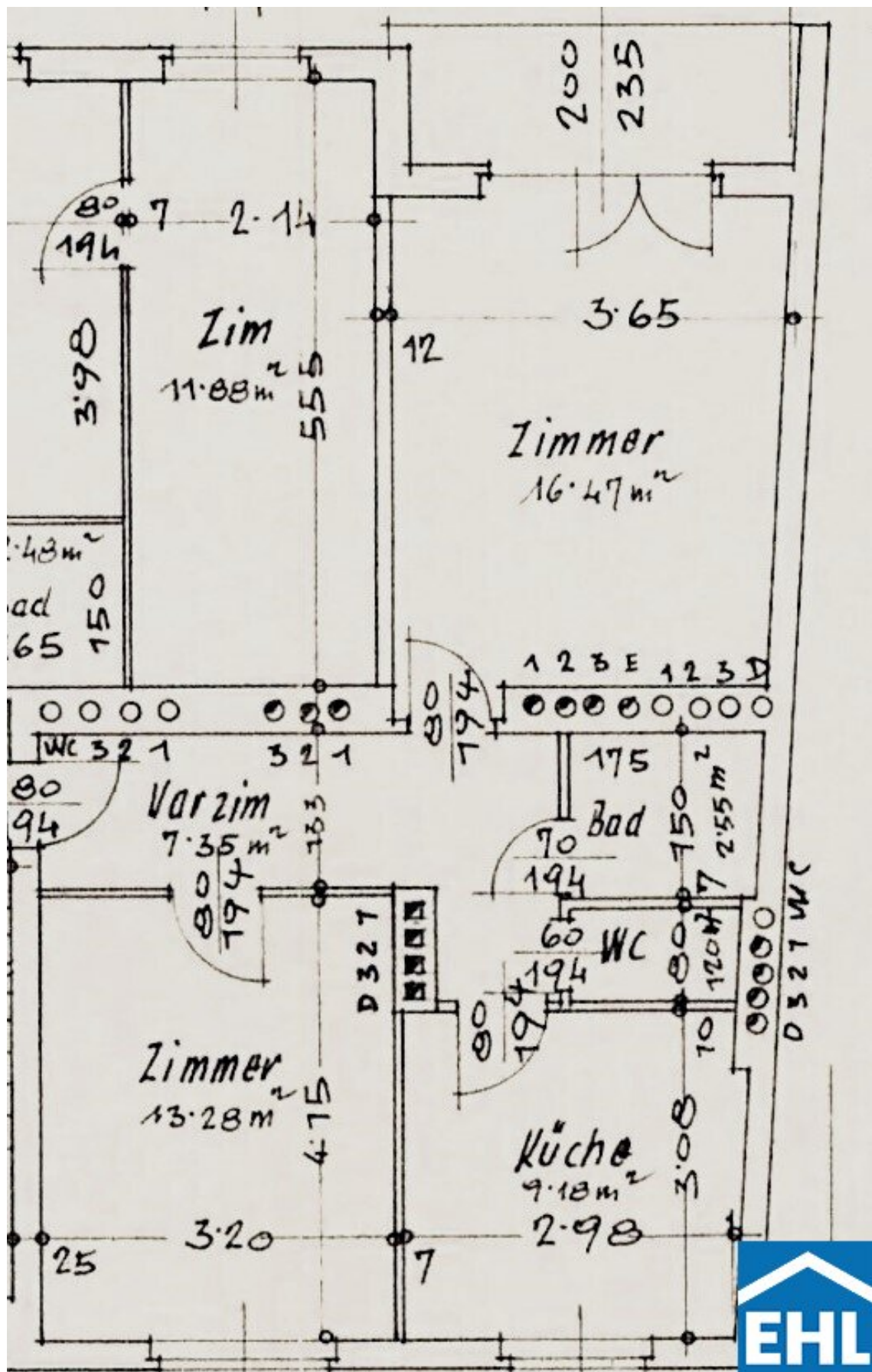












Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in das Potenzial dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche und einer Fläche von großzügigen 50m². Genießen Sie Ihre Zeit auf der kleinen südseitigen Loggia, die sich hin zum ruhigen Hof erstreckt. Diese Wohnung im 2. Stock (ohne Lift) eines 1969 erbauten Gebäudes besticht durch ihre vielseitige Gestaltungsmöglichkeit.

Das Vorzimmer eröffnet einen zentralen Zugang zu allen Räumen: Zwei geräumige Zimmer, von denen eines direkt zur gemütlichen Loggia führt, eine Küche mit Platz für einen kleinen Frühstücksbereich, ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Diese Wohnung bietet Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen und wartet darauf, nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen umgestaltet zu werden.

Die Lage ist schlichtweg perfekt, eingebettet in eine hervorragende Infrastruktur. Zwischen Speising und dem Küniglberg am Stadtrand Wiens gelegen, profitieren Sie von den Vorzügen weitläufiger Grünflächen und Parks. Schloss Schönbrunn und der Lainzer Tiergarten sind nur 5 Autominuten entfernt und laden zu entspannten Momenten in einer idyllischen Umgebung ein.

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine hervorragende Nahversorgung: Eine Bäckerei Schwarz befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes und ein Billa-Markt liegt nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Innenstadt ist bequem in 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Doch auch die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet – nur 2 Gehminuten entfernt finden Sie 4 Straßenbahn- und 2 Busverbindungen. Zusätzlich befindet sich eine Schnellbahnverbindung in nur 5 Minuten Fußweg Entfernung.

Diese Wohnung bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch die Vorzüge einer optimalen Lage, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an die Stadt vereint. Nutzen Sie die Chance, dieses Juwel nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und sichern Sie sich Ihren Platz im Herzen des 13. Bezirks!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

U-Bahn <2.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap