

**WG-Tauglich! Teils sanierungsbedürftige
4-Zimmer-Wohnung mit Potential**



Objektnummer: 74525

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fendigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,99 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 196,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	198,76 €
USt.:	19,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



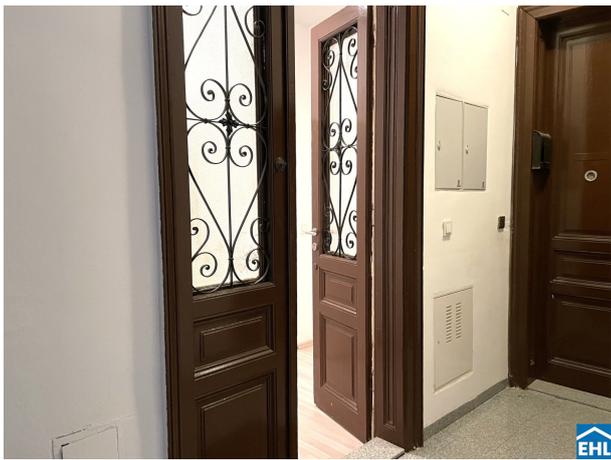
Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

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

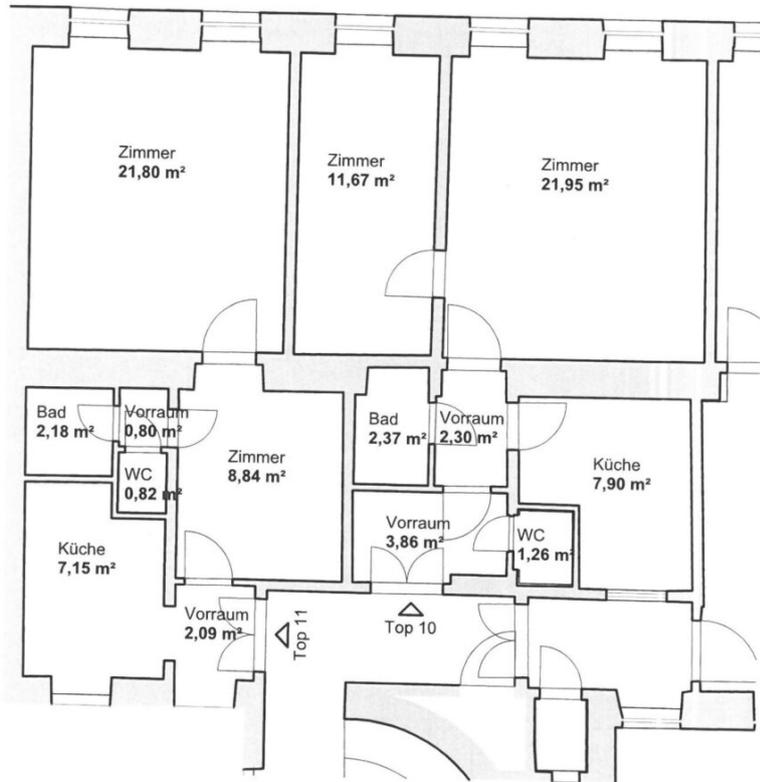












Top 10

10G-T10-01 VR	3,86
10G-T10-05 Bad	2,37
10G-T10-04 VR	2,30
10G-T10-07 Zimmer	11,67
10G-T10-02 WC	1,26
10G-T10-06 Zimmer	21,95
10G-T10-03 Küche	7,90

Mietfläche 51,31 m²

Top 11

10G-T11-07 Zimmer	21,80
10G-T11-03 Zimmer	8,84
10G-T11-02 Küche	7,15
10G-T11-01 VR	2,09
10G-T11-05 WC	0,82
10G-T11-04 VR	0,80
10G-T11-06 Bad	2,18

Mietfläche 43,68 m²

Objektbeschreibung

WG-Wohnung - teils sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung, welche durch die geschickte Zusammenlegung zwei kleinerer Einheiten, Raum für individuelle Gestaltung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 95m² lädt sie ein, den eigenen Wohntraum zu realisieren.

Ihr künftiges Zuhause besteht aus einem bereits modernisierten Teil sowie einem sanierungsbedürftigem Bereich, der Raum für Ihre persönlichen Ideen und Renovierungsprojekte lässt. Betreten Sie den ersten Teil der Wohnung und entdecken Sie eine sanierte Küche sowie ein nagelneues Badezimmer mit einer einladenden Badewanne. Hier erwartet Sie moderner Komfort und zeitgemäße Ausstattung für entspannte Stunden.

Die zweite Hälfte der Wohnung bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen. Der sanierungsbedürftige Bereich wartet darauf, von Ihnen nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. Das kleine Badezimmer mit Dusche vervollständigt die Ausstattung

Die Wohnungen sind auf die ruhige Einbahngasse (Baumallee) ausgerichtet und verfügen jeweils über ein separates WC, Parkettböden in den Wohnbereichen und Fliesen in den Nassräumen.

Lage:

Die zentrale Lage bietet unmittelbare Nähe zu verschiedenen Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Hotspots. Erkunden Sie das vielfältige Angebot dieses Viertels, während Sie durch die gepflasterten Straßen schlendern. Die Wohnung bietet nicht nur die Annehmlichkeiten der Stadtnähe, sondern auch eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, um die Stadt zu erkunden. Gleichzeitig ist sie ein Rückzugsort, abseits des Alltagstrubels.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien 1 und 62
- WLB (Wiener Lokalbahnen) Laurenzgasse
- Buslinien 12A, 14A und 59A
- U2 Matzleinsdorfer Platz ab 2028!

Ihr neues Leben im Gründerzeithaus erwartet Sie – greifen Sie nach den beständigen Werten des Wohnens!

Die Rücklage liegt gem. den aktuellen Richtlinien bei € 0,90/m².

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 <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap