

## **Gestalten Sie Ihre Traumwohnung: Sanierungsbedürftige 2-Zimmerwohnung im Altbau**



**Objektnummer: 71536**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fendigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 196,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,41
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	119,60 €
USt.:	11,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

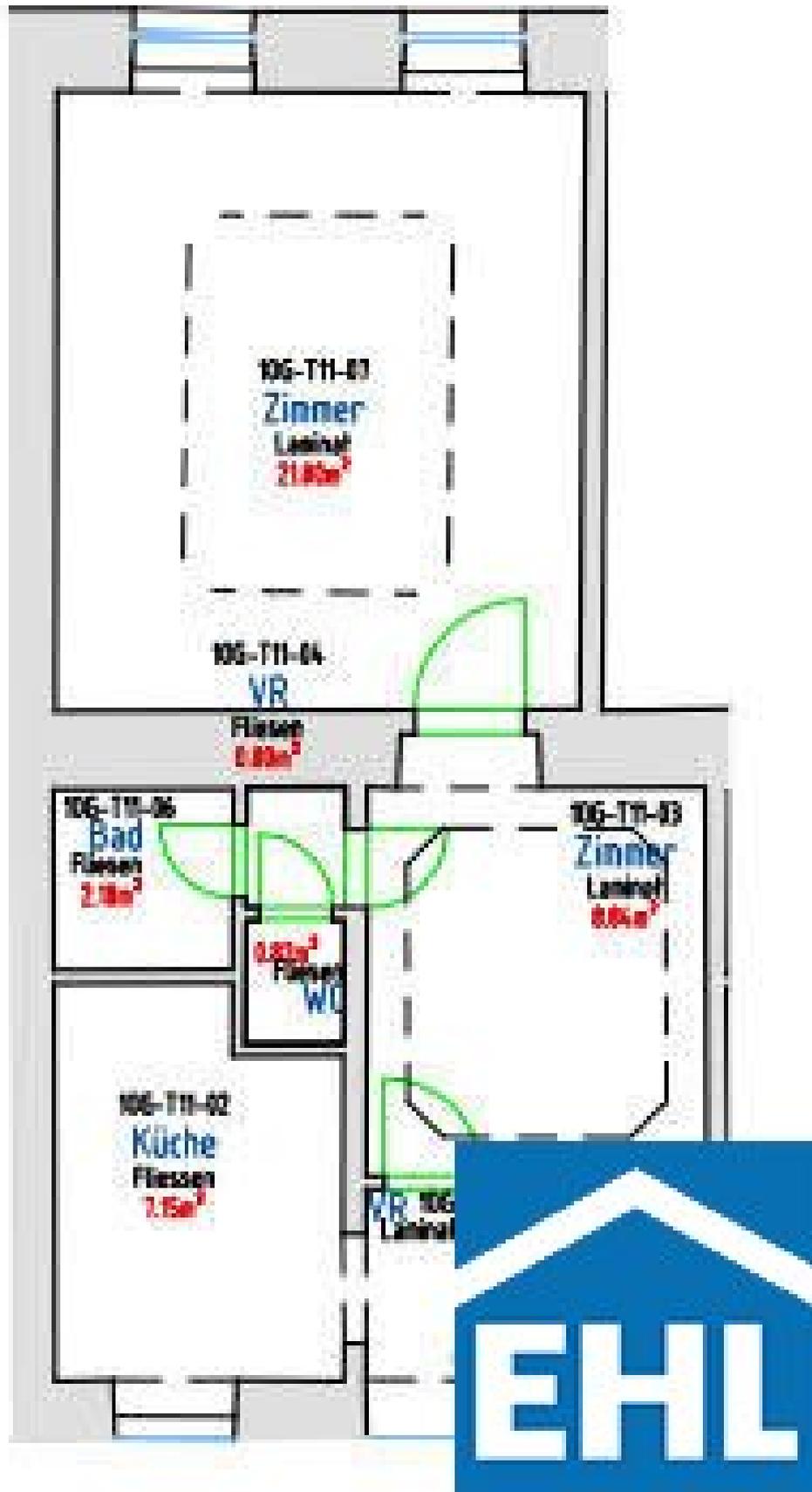


**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

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







# Objektbeschreibung

## Gestalten Sie Ihre Traumwohnung: Sanierungsbedürftige 2-Zimmerwohnung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung, einer Leinwand für Ihre individuellen Wohnträume. Diese 44m<sup>2</sup> große Einheit in der 1. Etage, ausgerichtet auf eine ruhige Einbahngasse mit Baumallee, bietet Raum für kreative Gestaltung und persönliche Entfaltung.

Sie betreten Ihr künftiges Zuhause über ein kleines Vorzimmer, von dem Sie sowohl die Küche mit Fenster als auch das erste Zimmer betreten. Über dieses gelangen Sie in das zweite Zimmer, das Badezimmer und das separate WC.

### 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/m<sup>2</sup>.

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