

Einzigartige Lage – Lichtdurchflutete Wohnung mit großem Potenzial



Objektnummer: 1575/409

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	214,59 €
USt.:	23,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

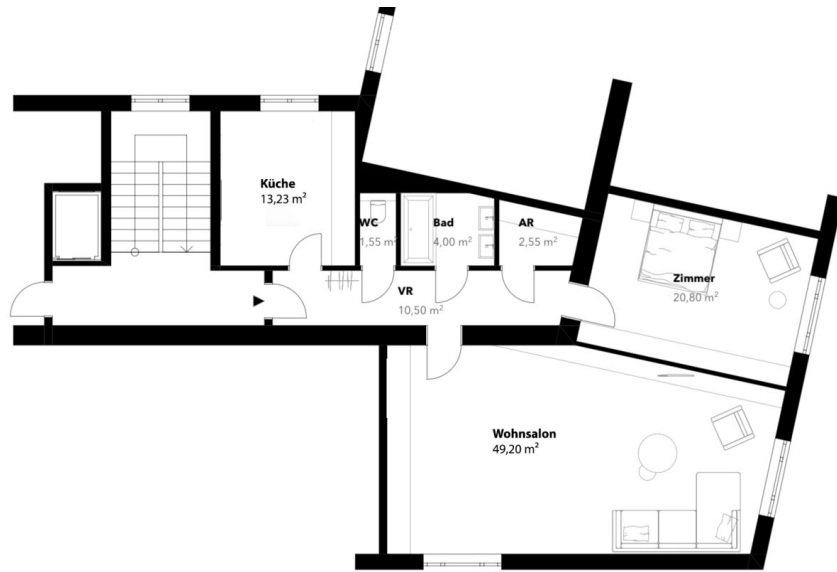
Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

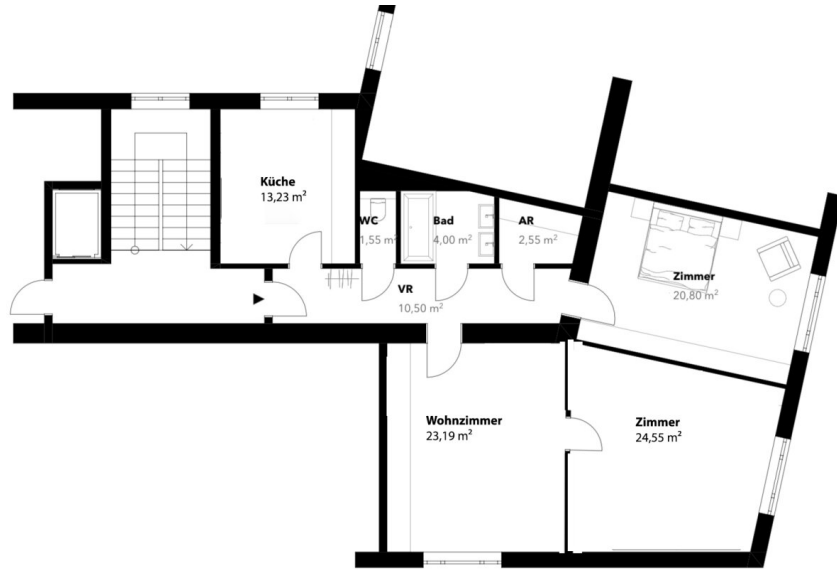












Objektbeschreibung

Ob als neues Zuhause oder Investitionsobjekt – hier schlummert echtes Potential!

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 102 m² große Wohnung** in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1958. Die Immobilie befindet sich im **2. Liftstock** und ist optimal nach **Südwesten** ausgerichtet – perfekte Voraussetzungen für sonnendurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Der großzügige Wohnsalon mit knapp 48 m² und Fischgrät-Parkett bildet das Herzstück der Wohnung – ein lichtdurchfluteter Raum, der zum Verweilen und Wohlfühlen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch **ein Schlafzimmer**, eine **separate Küche**, ein **Badezimmer**, ein **WC** sowie einen praktischen **Abstellraum**. Die großzügige Gesamtfläche bietet **zahlreiche Umgestaltungsmöglichkeiten** – ob als moderne Familienwohnung oder WG-taugliche Immobilie mit mehreren Schlafzimmern.

-> Verschiedene Grundrissvarianten sind in der Bildergalerie dargestellt.

Besonderes Highlight:

Für 2025 ist eine umfassende **thermisch-energetische Sanierung (THEWOSAN)** des gesamten Hauses geplant – inklusive Einbau neuer 3-fach verglaster Fenster. Die hohen Rücklagen des Hauses (**Stand 1.1.2025 bei 239.310 €**) gewährleisten eine solide Finanzierung dieser Maßnahmen.

Nach Abschluss der Sanierung erfüllt die Liegenschaft laut Architekten den Standard eines **Niedrigstenergiehausstandard** – was nicht nur den **Energieverbrauch erheblich senkt**, sondern auch zu einer deutlichen **Wertsteigerung der Immobilie** führen wird.

Der Wohnung ist zudem ein **ca. 7 m² großer Kellerabteil** zugeteilt, der sich ideal zur Aufbewahrung von Fahrrädern eignet. Im Innenhof besteht darüber hinaus die Möglichkeit, einen Stellplatz anzumieten.

Perfekte Lage – zentral und lebenswert

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende **Lage im Herzen des 4. Bezirks**, nur rund **12 Gehminuten vom Karlsplatz** und damit vom 1. Bezirk entfernt. Auch mit den **Straßenbahnlinien 1 und 62 (Station Mayerhofgasse)** erreichen Sie den **Karlsplatz in nur zwei Stationen**. Die **U1-Station Taubstummengasse** befindet sich ebenfalls in unmittelbarer

Nähe und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Entlang der Wiedner Hauptstraße finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – urbanes Leben in angenehmer Nachbarschaft.

Die Umgebung ist zudem für ihre **erstklassige Gastronomie** bekannt. Entdecken Sie **beliebte Lokale** wie *Pizza Randale*, *Schlawiner*, *X.O Burger*, *Kikko BA* und *Made in Sud* – hier wird das Leben zum kulinarischen Erlebnis. Dank dieser zentralen Lage bietet die Wohnung alles, was das Herz begehrt, und ist das ideale Zuhause für alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap