

## **Charmante Altbauwohnung nahe dem Augarten**



**Objektnummer: 84848**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Webergasse 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 120,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,76
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	156,12 €
USt.:	15,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at





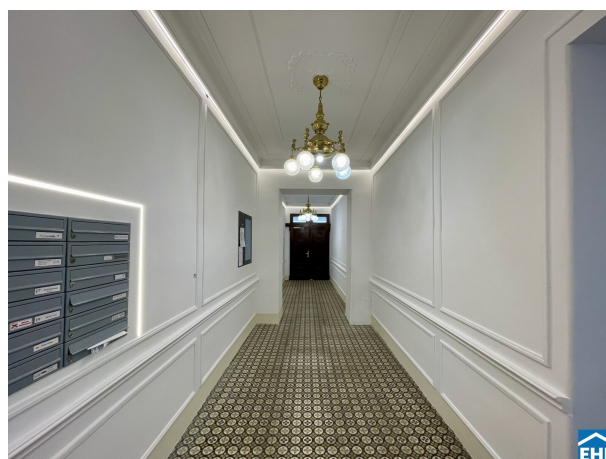








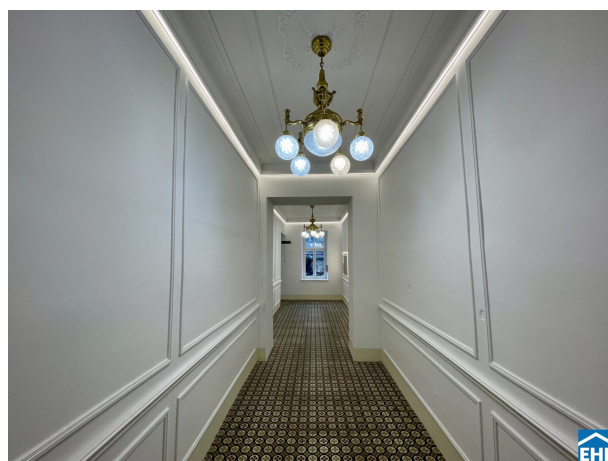


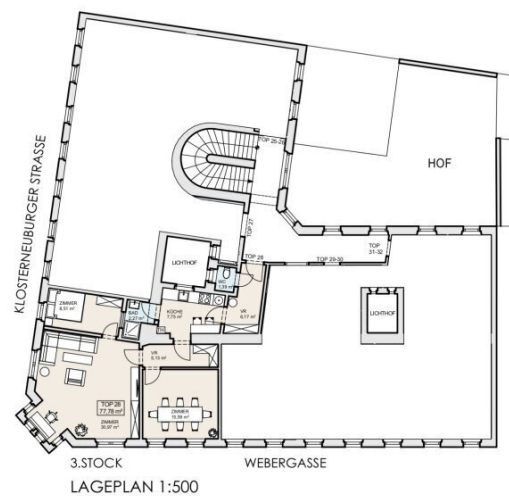
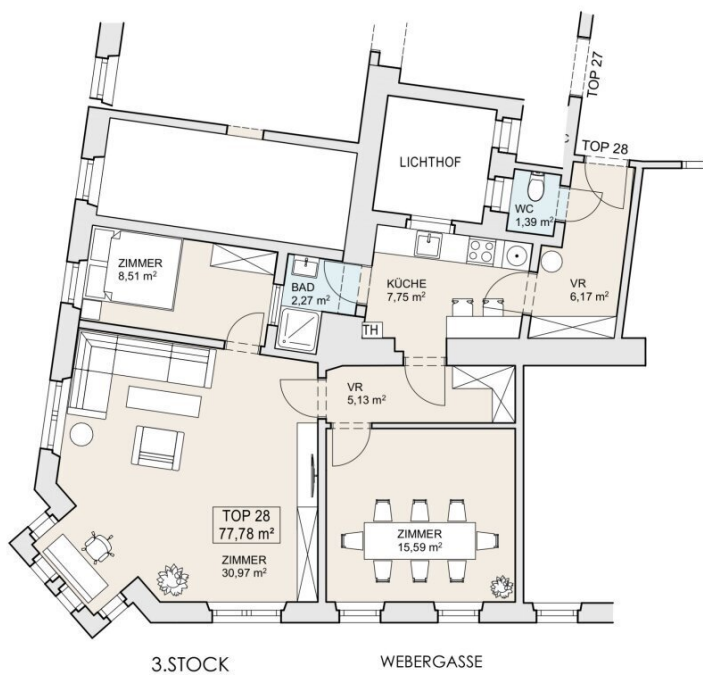














## Objektbeschreibung

### Charmante Altbauwohnung nahe dem Augarten

Zum Verkauf steht eine sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines Altbaus aus dem Jahr 1900. Die Liegenschaft befindet sich in der Webergasse 19, an der Ecke zur Klosterneuburger Straße, nur wenige Gehminuten vom beliebten Augarten entfernt.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und liebevolle Details, die den typischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort verbinden:

Das geräumige Vorzimmer bietet Platz für eine Garderobe und Stauraum. Die Küche wurde erst kürzlich neu eingebaut. Das Badezimmer bietet eine barrierefreie Dusche, einen Waschtisch mit Spiegel inkl. Beleuchtung und einen Handtuchheizkörper.

Das großzügige Schlafzimmer ist ruhig zur Webergasse ausgerichtet. Das Kabinett eignet sich hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifelsohne der beeindruckende Wohnraum mit mehreren Fenstern, einem Erker, wunderschönen Stuckdecken und integrierten Deckenspots.

Auch das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem gepflegten und kürzlich modernisierten Zustand. Der Eingangsbereich wurde stilvoll erneuert, um ein digitales schwarzes Brett ergänzt und gleichzeitig wurde großer Wert darauf gelegt, den authentischen Altbau-Charme zu bewahren. So blieben die Original Mosaikfliesen erhalten sowie auch die kunstvoll gearbeiteten Stiegenhausgeländer. Die historischen Bassenas auf den Etagen sind ein weiteres charmantes Detail vergangener Zeiten.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass das Haus derzeit über keinen Lift verfügt. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch vertraglich zur Errichtung eines Liftes bis spätestens 2028.

### Die Lage & Infrastruktur

Die Umgebung punktet durch eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken) sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Klosterneuburger Straße bietet vielfältige Nahversorgungsmöglichkeiten und verbindet urbanes Leben mit entspanntem Wohnen.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: diverse Straßenbahn- sowie die Buslinie 5B sind

fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu weiteren Knotenpunkten wie dem Franz-Josefs-Bahnhof oder der U6-Station Jägerstraße.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahnlinie: U4 "Friedensbrücke" (6 Gehminuten entfernt)
- Buslinien: 5B
- Straßenbahnlinien: 1, 2, 5, 31, 33, O

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <225m  
Klinik <825m  
Krankenhaus <1.400m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <75m  
Universität <600m  
Höhere Schule <775m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <1.200m

##### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <300m





Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.