

**2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial – saniert/teilsaniert im
generalsanierten Altbau, Vorgartenstraße**



Objektnummer: 4356/268

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1848
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	106,86 €
USt.:	10,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

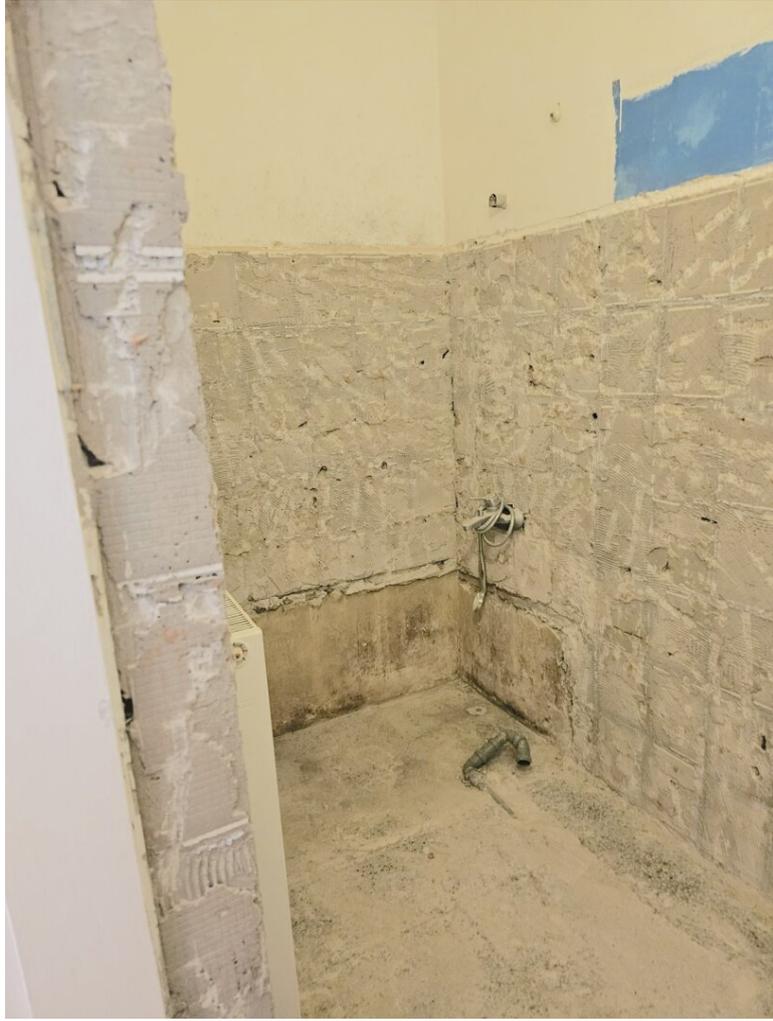


Bruno Franz

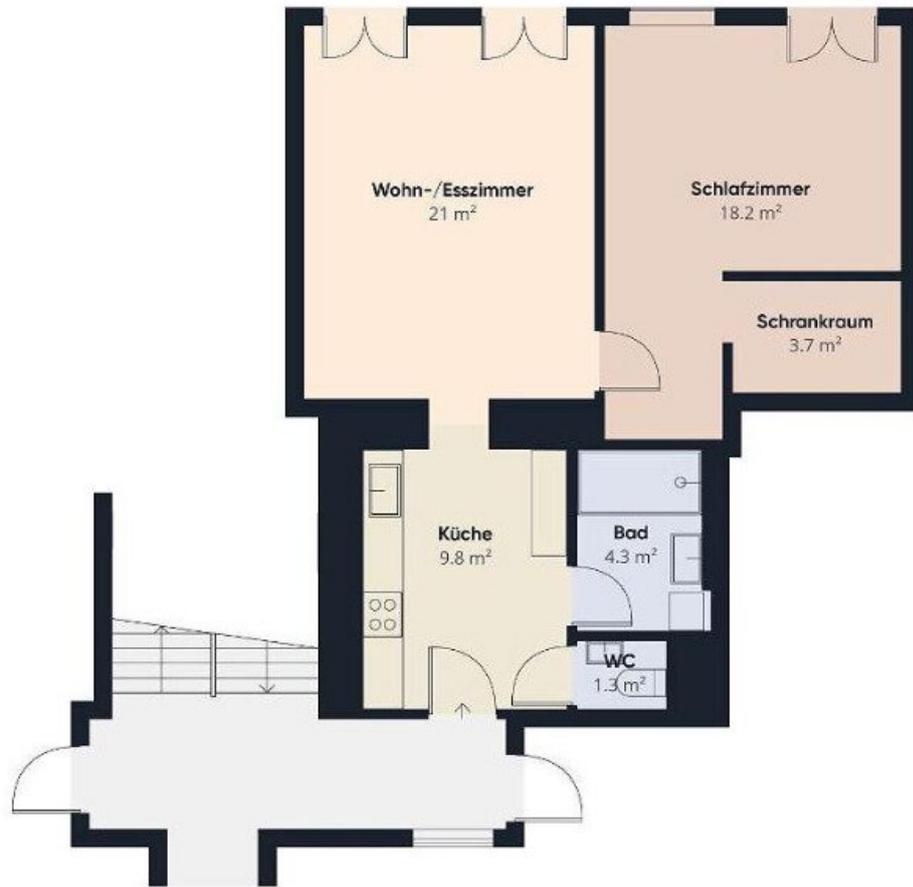
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien











Grundriss

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung in generalsaniertem Altbau

Wohnfläche: ca. 55 m² | **Stockwerk:** 1. Altbaustock (entspricht 2. Stock)

Verfügbarkeit: Sofort bzw. nach Fertigstellung der Sanierung

? Objektbeschreibung

In einem prachtvollen Zinshaus in der Vorgartenstraße wird eine charmante 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf angeboten. Das gesamte Wohnhaus wurde **generalsaniert**, inklusive sämtlicher Leitungen (Strom, Wasser, Abflüsse), Böden sowie Fenster und französischer Balkontüren.

Die Wohnung liegt in einem **absolut ruhigen, grünen Gartentrakt**, was sie besonders lebenswert macht.

Das Haus wurde auf **Gas-Zentralheizung** umgestellt, ein **Fernwärmeanschluss** ist unkompliziert möglich. Die Wohnung ist entweder **saniert (schlüsselfertig)** oder **teilsaniert (mit Gestaltungsfreiheit)** verfügbar.

? Sanierungsoptionen & Kaufpreise

Saniert

Teilsaniert

Betriebskosten: ca. €150,- / Monat

? Zusätzliche Option

Die **Nebenwohnung (ebenfalls ca. 55 m²)** kann optional miterworben werden – ideal für eine Zusammenlegung, Familie oder zur Kapitalanlage.

?? Besonderheiten auf einen Blick

- Generalsaniertes Zinshaus mit hochwertiger Bausubstanz
- Ruhige Lage im Innenhof mit Gartenblick
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten durch Teilsanierung
- Top-Infrastruktur & Naherholung direkt vor der Tür
- Optionale Erweiterung durch Nebenwohnung

Interesse geweckt?

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorstellen zu dürfen und Sie bei der Verwirklichung Ihrer Wohnträume zu unterstützen.

Für Fragen oder Terminvereinbarungen kontaktieren Sie bitte

? **Herrn Bruno Franz unter +43 664 3553 790**

?? Bitte beachten Sie, dass wir **ohne vollständige Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer)** leider keine weiteren Informationen versenden können.

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie zuverlässig und professionell – vom Erstkontakt bis zum erfolgreichen Abschluss.

? **Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap