

**Top Angebot - unsan. Kleinwohnung mit GARTEN + 37 m²
Kellerfläche**



Objektnummer: 5570/585

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,96 m ²
Nutzfläche:	72,39 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	5,80 m ²
Keller:	37,63 m ²
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,44
Kaufpreis:	148.890,00 €
Betriebskosten:	75,33 €
USt.:	7,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 664 3817061

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



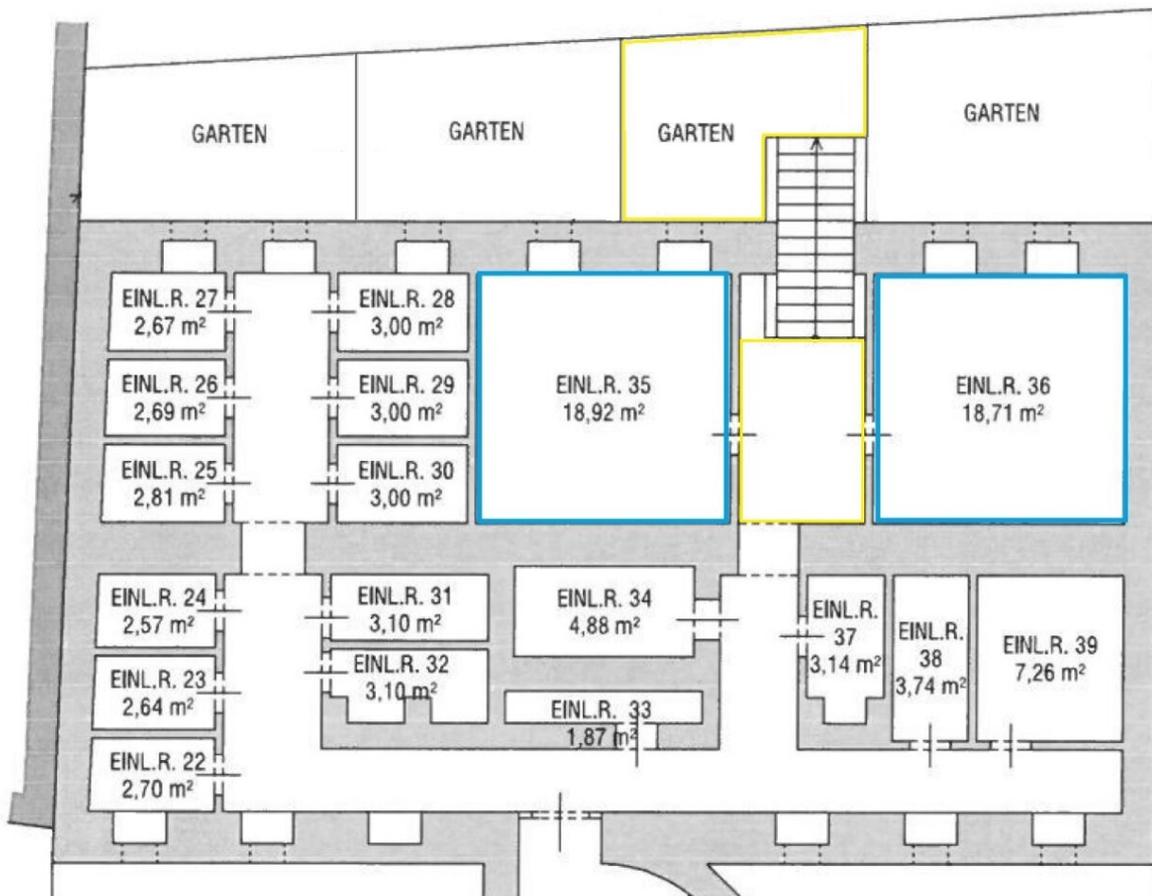


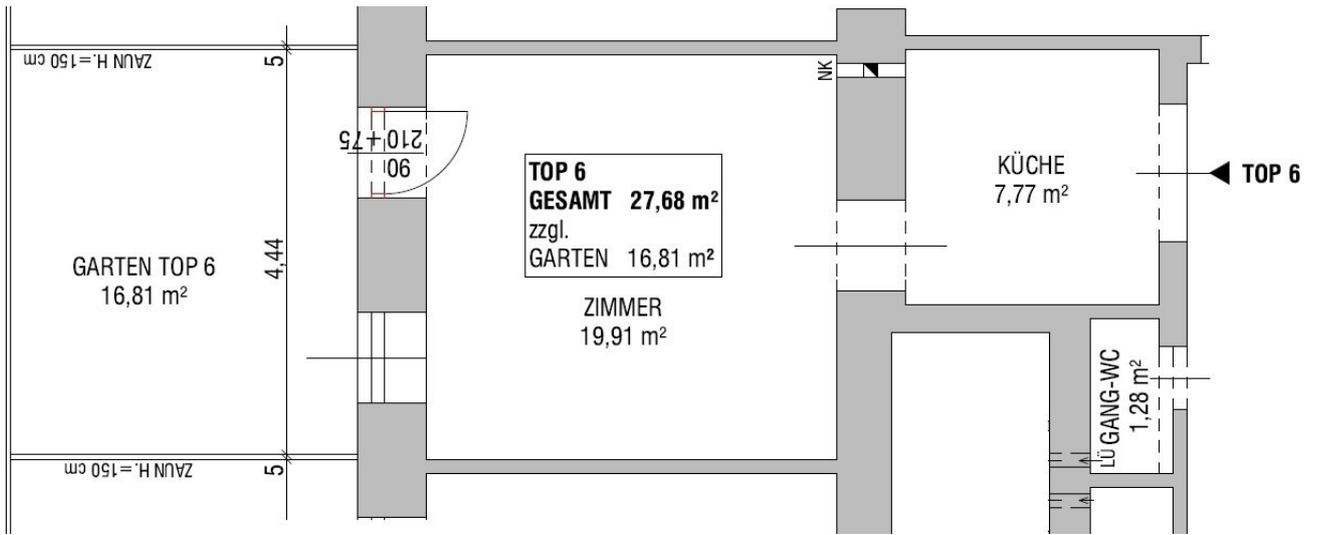








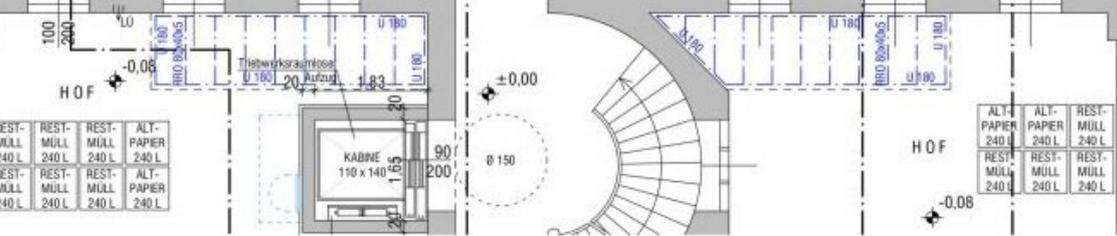
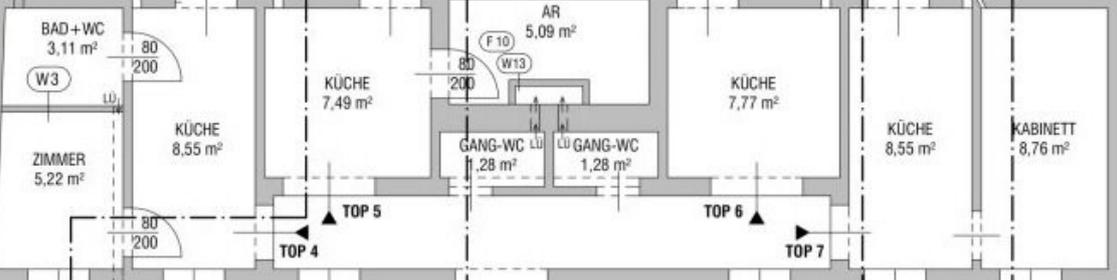
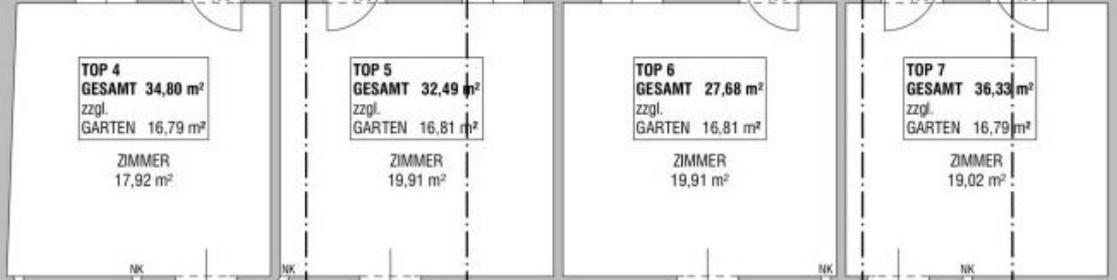






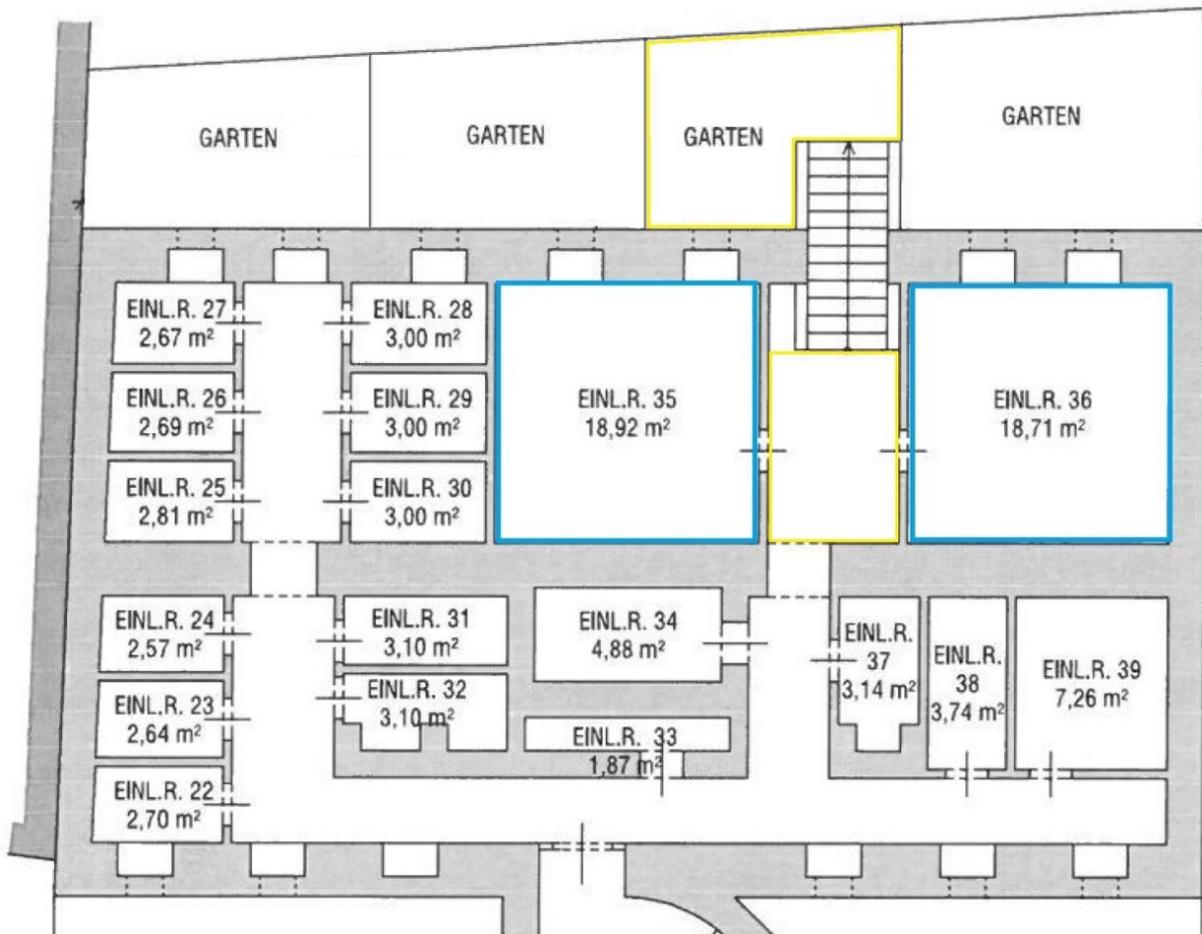
KORREKTUR LIEGENSCHAFTSGRENZE GEMÄSS GEOMETERVERMESSUNG
 TERRAGON VERMESSUNG ZT GMBH | PLANDATUM 27.04.2023

ZAUN H. = 150 cm



REST-MÜLL 240 L	REST-MÜLL 240 L	REST-MÜLL 240 L	ALT-PAPIER 240 L
REST-MÜLL 240 L	REST-MÜLL 240 L	REST-MÜLL 240 L	ALT-PAPIER 240 L

ALT-PAPIER 240 L	ALT-PAPIER 240 L	REST-MÜLL 240 L
REST-MÜLL 240 L	REST-MÜLL 240 L	REST-MÜLL 240 L



Objektbeschreibung

Einmalige Gartenwohnung in Bestlage des 2. Bezirks – Perfekt für Investoren oder Eigennutzer

Zum Verkauf gelangt eine seltene Gelegenheit: Eine charmante Gartenwohnung in unmittelbarer Nähe der Wirtschaftsuniversität Wien. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kürzlich aufgewerteten Hauses – der Einbau eines Personenlifts sowie der Ausbau des Dachgeschosses wurden bereits durchgeführt.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 28,96 m² (1 Zimmer)
- **Kellerfläche:** zusätzliche ca. 37 m² mit direktem Zugang vom Garten
- **Garten:** ca. 5,8 m², ebenerdig und hofseitig gelegen
- **Zustand:** sanierungsbedürftig – ideale Basis für individuelle Gestaltung

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant ist. Mit einer durchdachten Sanierung lässt sich hier ein modernes Zuhause oder eine attraktive Vorsorgewohnung schaffen.

Besondere Highlights:

- Einmalige Gartenfläche – ideal für gemütliche Stunden im Freien
- Praktische Raumaufteilung mit zusätzlicher großzügiger Kellerfläche
- Beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof)
- Nahversorgung in Gehdistanz: Arzt, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und die WU Wien

Ausstattung:

- Bestehende Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und WC

- Eigener Abstellraum mit separatem WC zusätzlich
- Elektrische Heizung (Gasanschluss vorhanden – Umrüstung bei Sanierung möglich, falls gewünscht)
- Personenaufzug im Haus

Lage:

Die Wohnung liegt im Herzen des 2. Bezirks, in einer gefragten Wohngegend mit perfekter Infrastruktur. Die Nähe zur Wirtschaftsuniversität Wien, zum Prater und zur Innenstadt macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die von der hohen Nachfrage in dieser Lage profitieren möchten.

Potenzial:

Durch die sanierungsbedürftige Beschaffenheit bietet die Wohnung die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und so den Wert erheblich zu steigern.

Eine ideale Gelegenheit für junge Paare, Singles oder Investoren, die ein einzigartiges Objekt mit Garten in Toplage suchen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <500m
 Höhere Schule <2.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap