

++NEU++ Wohnen nach Wunsch: 93 m² Altbau-Traum zum Sanieren – Perfekt für Eigennutzer! NÄHE AUGARTEN



Zimmer 1

Objektnummer: 1587/64826

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	20,00 €

Ihr Ansprechpartner

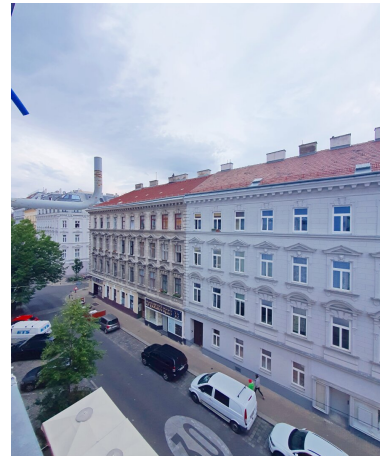


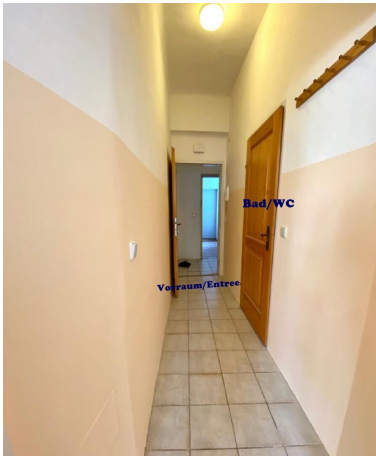
Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

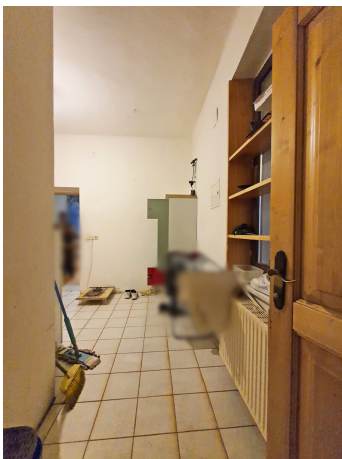
H +43 660 380 72 32

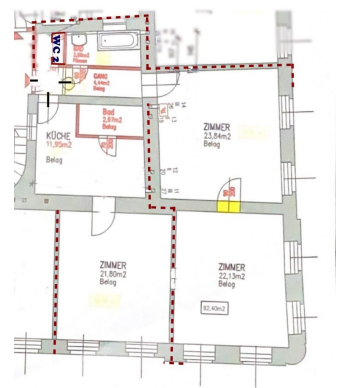
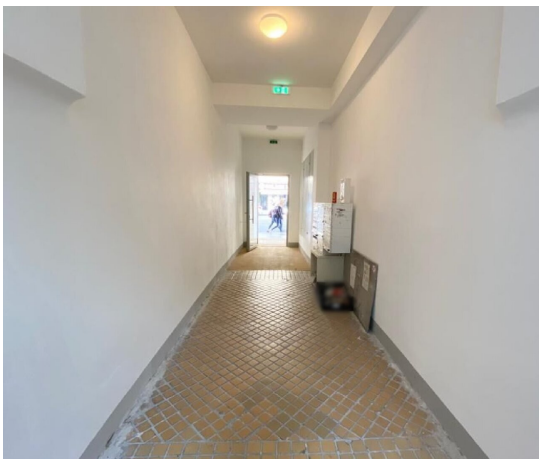
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

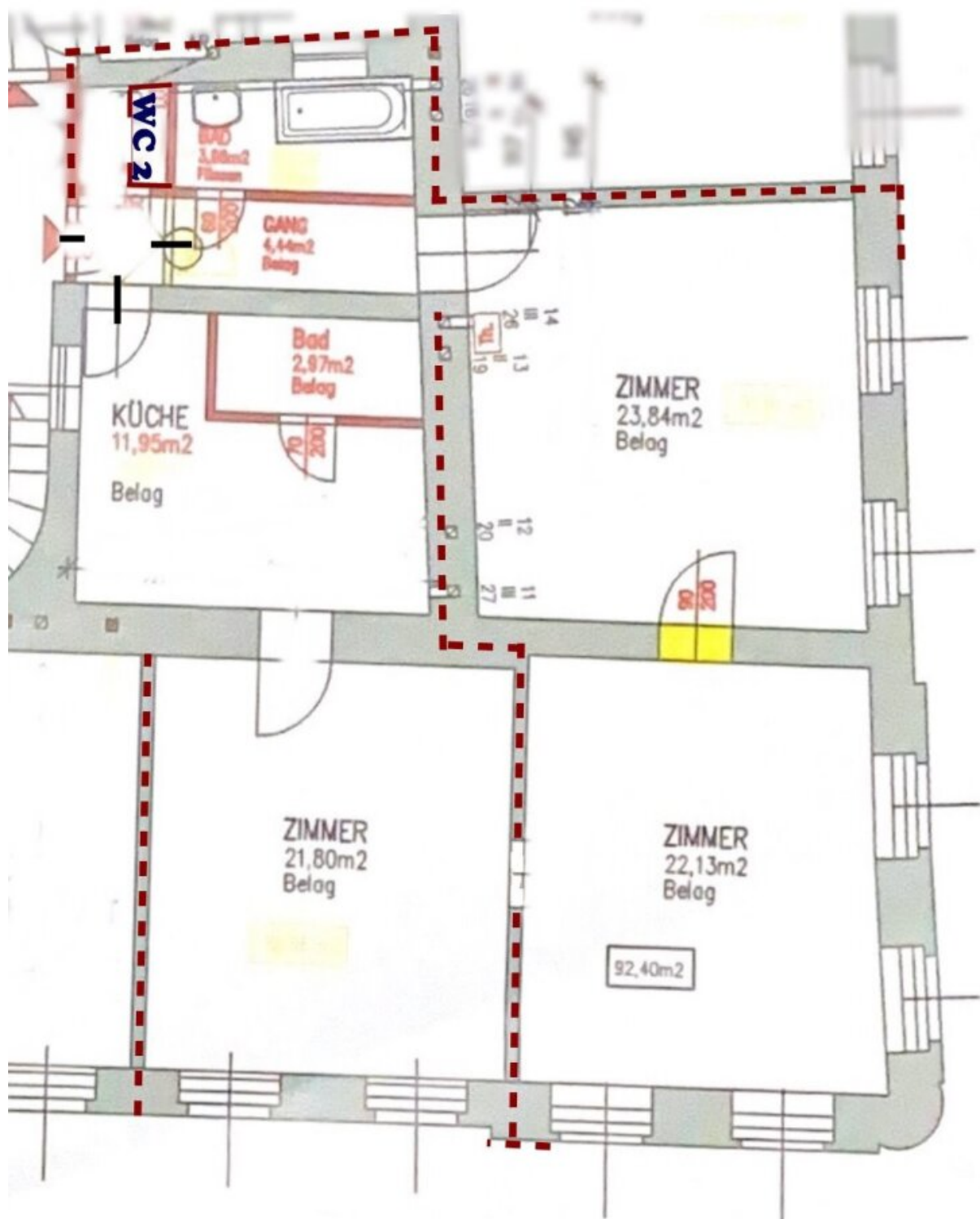












Objektbeschreibung

Altbau mit Gestaltungsspielraum – 93 m² in zentraler Lage

Zwei Wohnungen. Ein Projekt. Viel Wohnraum mit Charakter.

In der **Wallensteinstraße/ Ecke Streffleurgasse**, im 20. Bezirk befindet sich diese klassische Altbauwohnung im **3. Obergeschoss (ohne Lift)** eines gepflegten Hauses.

Aktuell besteht die Einheit aus **zwei nebeneinanderliegenden Wohnungen**, die sich durch Sanierung zu einer ca. **93 m² großen Eigentumswohnung** zusammenführen lassen – ideal für alle, die **Raum selbst gestalten** wollen.

Typisch Altbau: **hohe Decken, große Fenster** und Licht aus zwei Himmelsrichtungen (**Südwest**) schaffen ein angenehmes und freundliches Wohngefühl.

Raumaufteilung laut Plan:

- **3 große Zimmer**
- **2 Badezimmer mit WC**
- **Zwei Eingänge – kombinierbar**
- **Flexibles Layout für Küche, Homeoffice oder Familiennutzung**

Lagevorteile – alles Wichtige in Gehweite:

- **Öffentlicher Verkehr:**
 - U6 Jägerstraße // ca. 5 Min. zu Fuß
 - U4 Friedensbrücke // ca. 7 Min. zu Fuß
 - Straßenbahnen 5, 31, 33
- **Einkauf & Versorgung:**

– Supermärkte (Spar, Billa, Hofer) // BIPA, dm in direkter Umgebung

- **Gesundheit:**

– Hausärzte, Apotheken, Fachärzte im Umkreis

- **Bildung:**

– Kindergärten, Schulen, Gymnasien // HTLs, FHs & Universitäten gut erreichbar

- **Freizeit:**

– Augarten & Donaukanal // grüne Erholung

Top für Eigennutzer

Die perfekte Gelegenheit für alle, die sich ihren Wohnraum **in zentraler Lage** selbst verwirklichen möchten – mit klassischem Grundriss, guter Infrastruktur und attraktiver Fläche.

Ob als großzügiger Pärchen-Haushalt, Stadtwohnung mit Homeoffice oder für kleine Familien – hier lässt sich **nach persönlichem Geschmack** gestalten.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für diese potenzielle Wohnung beträgt **€ 329.000,-**.

Besichtigung & Kontakt:

VEREINBAREN Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Energieausweis wird noch vorgelegt.

Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap