

## Sanierungsbedürftig helle 2 Zi Altbauwohnung im Karmeliterviertel



**Objektnummer: 18715**

**Eine Immobilie von hierwohne Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	95,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,82
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,15 €
<b>USt.:</b>	17,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfram Wassermann**

hierwohnicH Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22  
1010 Wien





**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!





hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohne  
wie ich will!



hier  
wohne  
wie ich will!

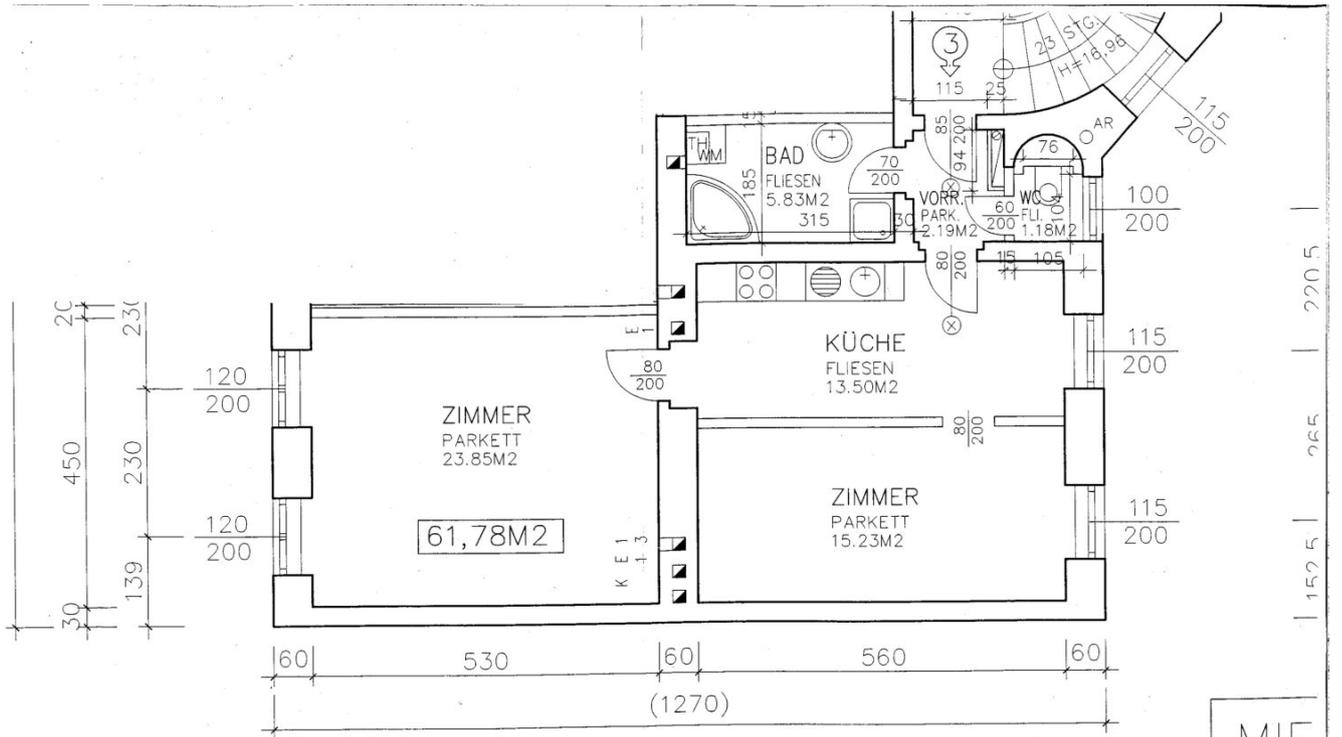


hier  
wohne  
wie ich will!









TOP 3  
1. Stock  
61,78 m<sup>2</sup>

1020 Wien, Schreygas

MIE  
ICH



wohnen  
wie ich will!

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige Wohnung in begehrter Lage im 2. Bezirk. Die Wohnung liegt im 1. Stock und bietet mit 61 m<sup>2</sup> genügend Platz für Singles oder Pärchen.

### Aufteilung Wohnung:

- Eingangsbereich
- Geräumige Gangküche, hofseitig (Westen)
- 1 Wohnzimmer straßenseitig (Osten)
- 1 Schlafzimmer hofseitig (Westen)
- Großes Badezimmer (Dusche und Badewanne)
- Eigenes WC

**Haus:** Das Haus ist ein typisches Gründerzeithaus (Spätgründerzeit, BJ ca. 1900), 2008 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. 2021 wurden Gasleitungen überprüft und saniert, 2022 die Elektroleitungen (Steigleitungen) im Haus erneuert. Der Innenhof ist gepflegt und besteht etwa zur Hälfte aus Grünfläche (Rasen). Im Hof steht noch ein kleines Häuschen, das als Abstellraum für Fahrräder benutzt wird. Eine kleine Bank auf der Rasenfläche lädt im Sommer zum Entspannen ein.

**Lage:** Die Schreygasse kann als ruhige und zentrale Lage bezeichnet werden, sie ist eine Einbahnstraße.

Für Familien mit Kindern bietet die Lage viele Vorzüge. Donaukanal und Augarten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich Schulen, Kindergärten und Hochschulen (FH des BFI, Wirtschaftsuniversität, Sigmund Freud Privat Universität Wien und die Webster Vienna Private University). Auch medizinische Versorgung ist hier kein Problem, denn in der Nähe gibt es Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser.

Als Bewohner dieser hellen 2-Zimmerwohnung im 1. Stock profitieren Sie nicht nur von der idealen Lage, sondern auch von der aufstrebenden Entwicklung des 2. Bezirks. Hier gibt es

zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote, die Ihren Alltag bereichern werden.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause in Wien! Diese sanierungsbedürftige Wohnung wird Sie begeistern und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der pulsierenden Stadt Wien benötigen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Haben Sie Fragen oder Interesse an dieser Immobilie? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**

hierwohnicH Immobilien GmbH

**Ansprechpartner:**

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: [wassermann@hierwohnicH.at](mailto:wassermann@hierwohnicH.at)

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 <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap