

Charmante Altbauwohnung mit Sanierungspotenzial im 19. Bezirk – provisionsfrei



Objektnummer: 5237/1276

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,25 m ²
Nutzfläche:	31,25 m ²
Gesamtfläche:	31,25 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	63,35 €
USt.:	6,34 €

Ihr Ansprechpartner

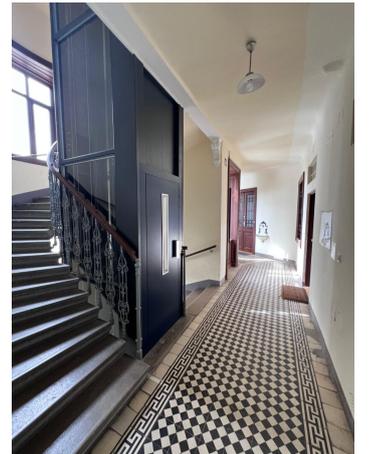
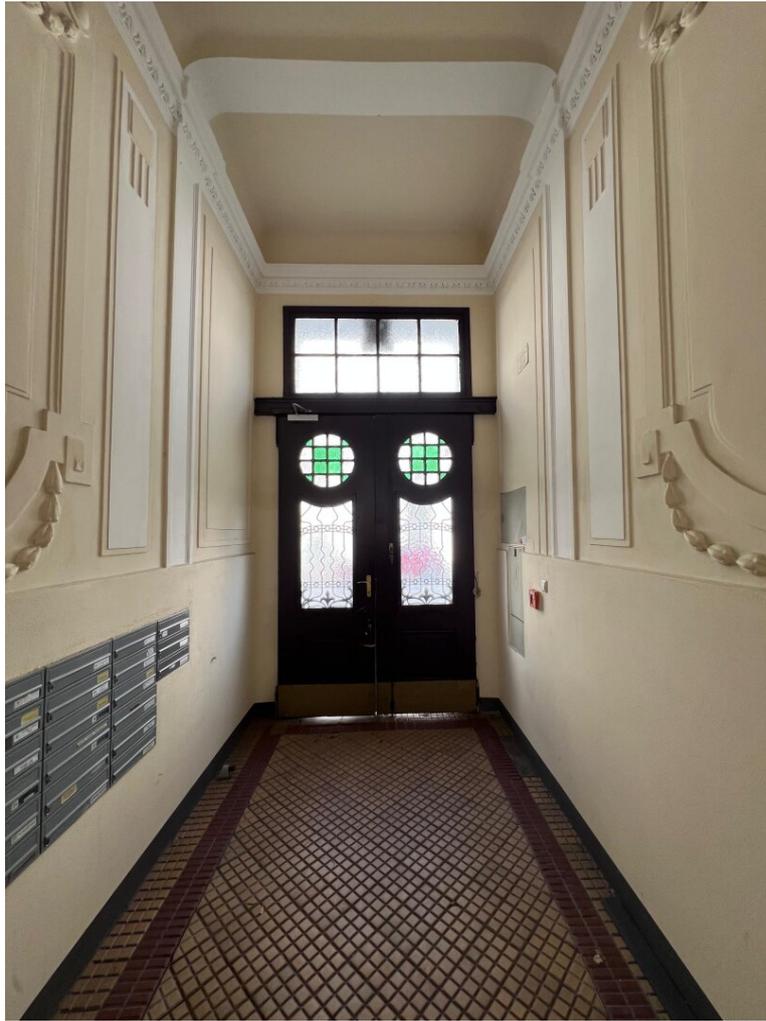


MMag. Gregor Zimmel

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614

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









KI generiertes Foto



KI generiertes bild



KI generiertes Bild

Etage 1



Objektbeschreibung

Objekthighlights

- 3. Stock eines gepflegten Altbaus
- 1-Zimmer-Grundriss mit räumlicher Trennung von Koch/Ess- und Schlafbereich
- Sanierungsbedürftig
- Zentrale Lage im 19. Bezirk – Nähe Donaukanal & Wertheimsteinpark
- Liftanlage im Haus – Nutzungsrecht optional erwerbbar (einmalig ca. EUR 2.700,00)
- Provisionsfreier Verkauf

Die Wohnung im Überblick

Diese gemütliche Wohnung befindet sich im 3. Lift-Geschoß eines Altbaus im 19. Wiener Gemeindebezirk. Mit ihrem kompakten Grundriss und dem attraktiven Potenzial eignet sich das Objekt gleichermaßen für Eigennutzer wie für Anleger.

Der Eingangsbereich mit separatem WC führt in den Küchenbereich und anschließend in den abgetrennten Wohn-Schlafrum mit Badezimmer und Garderobennische. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme.

Aktuell ist die Wohnung sanierungsbedürftig.

Die Raumaufteilung im Detail

- Eingangsbereich mit WC
- Küche mit Übergang in den Wohnbereich
- Abgetrennter Wohn-/Schlafrum mit Badezimmer
- Nische für Garderobe

- Kellerabteil zur Nutzung (allgemeiner Teil der Liegenschaft)

Sanierungsstand & Haus

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren umfassend instand gesetzt:

- 2021/2022: Sanierung von Dach und Innenhoffassade
- 2023: Sanierung des Eingangsbereichs im Stiegenhaus

Zur Finanzierung dieser Arbeiten wurde ein Darlehen aufgenommen, das mit einem fixen Zinssatz bis 02/2037 läuft (monatl. Kostenanteil EUR 67,50). Dieses Darlehen wird vom Käufer übernommen; Aktuell sind keine weiteren größeren Sanierungsmaßnahmen geplant.

Das Haus verfügt über eine Liftanlage. Die Nutzung kann durch einmaligen Kostenbeitrag (EUR 2.514,29 netto) erworben werden. Die laufenden Liftkosten würden dann anteilig rund EUR 18,00 netto pro Monat betragen.

Lage & Infrastruktur

Die Lage im 19. Bezirk bietet urbanes Flair und hohe Lebensqualität:

- Donaukanal und Wertheimsteinpark fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Öffentliche Anbindung hervorragend:
 - Buslinien 10A, 11A, 39A
 - Straßenbahnlinie D
 - U- und S-Bahn-Station Heiligenstadt sowie U-Bahn-Station Spittelau in kurzer Reichweite

Die Wiener Innenstadt ist rasch und bequem erreichbar.

Provision & Kontakt

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei**.

Wohnung sanierungsbedürftig.

Hinweis zu den Fotos

- Es wurden mithilfe von KI Ansichten nach einer möglichen Sanierung erstellt. Die Bilder wurden entsprechend gekennzeichnet. Die Bilder des derzeitigen Zustands sind sichtbar und sind die auf den KI generierten Bildern gezeigten Möbel und Zustand derzeit nicht gegeben und auch nicht Teil des Verkaufs.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap