

**Sanierungsbedürftige 3 Zimmer Altbauwohnung mit
Potenzial in der Clusiusgasse!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/800

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1090 Wien |
| Baujahr: | 1894 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 68,47 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 145,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,92 |
| Kaufpreis: | 449.000,00 € |
| Betriebskosten: | 187,60 € |
| USt.: | 18,76 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

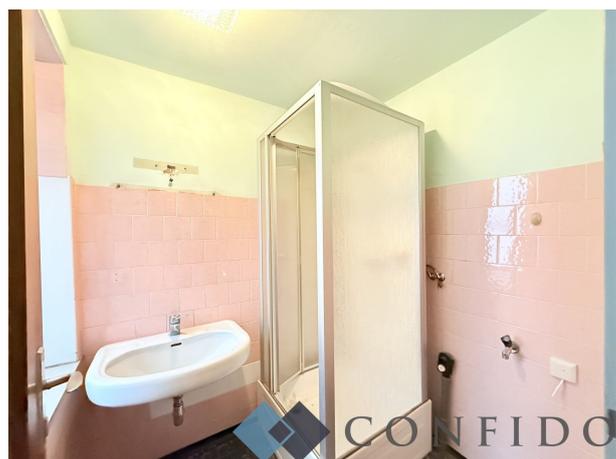
Ihr Ansprechpartner

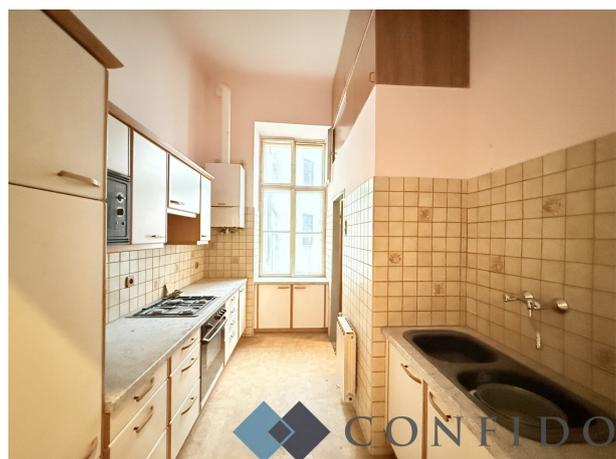
Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

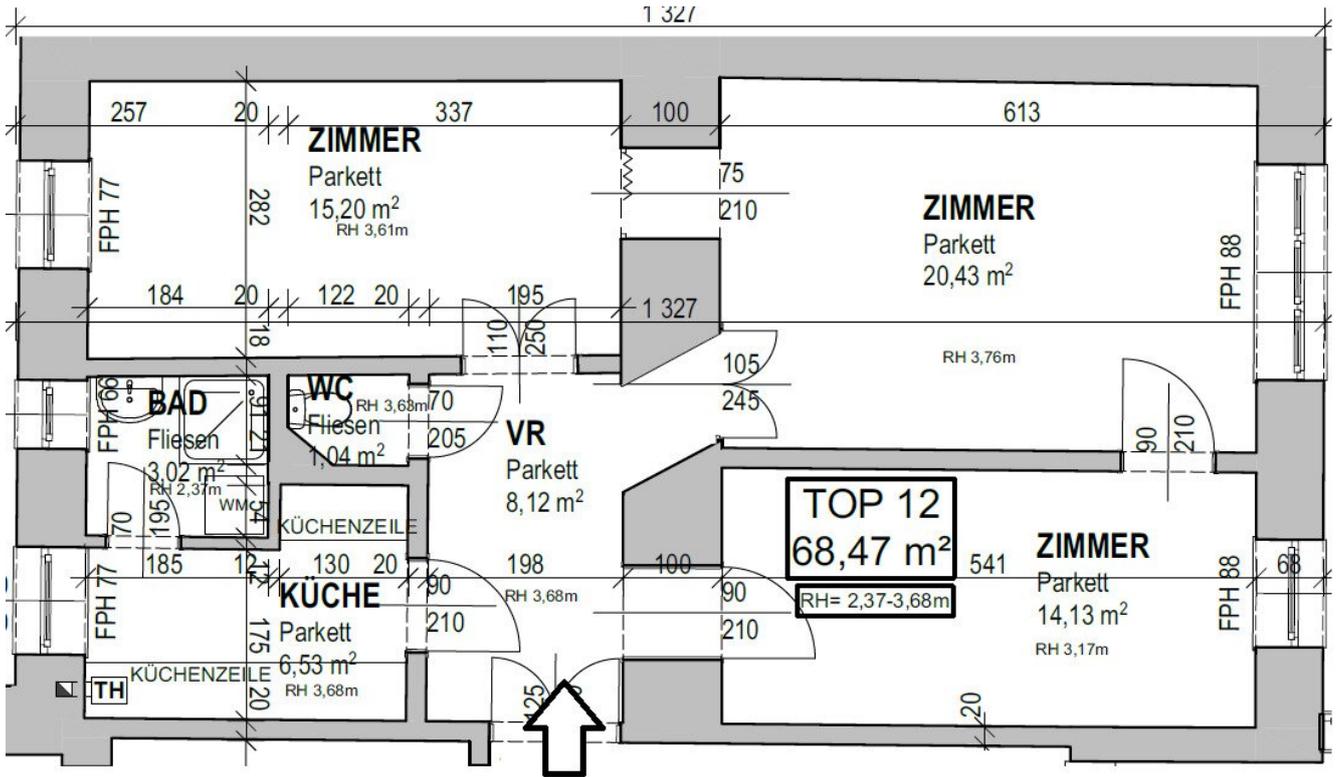
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf **gelangt eine rund 70m² große Drei-Zimmer-Wohnung** im 2. Liftstock eines gepflegten Altbaus aus **dem Jahr 1894**. Die Wohnung besticht durch ihre Lage in der Clusiusgasse nahe dem beliebten Servitenviertel und bietet viel Potenzial für eine geschmackvolle Neugestaltung.

Über den Vorraum sind **sämtliche Räume separat** zu betreten, was eine **flexible Nutzung** ermöglicht. Das **Herzstück ist ein rund 21m² großes Zimmer** mit einem großen Fenster, das viel Licht hereinlässt. Angrenzend befinden sich **zwei weitere Zimmer** mit knapp 14 und 15m², die ebenso **unabhängig voneinander zugänglich** sind. Besonders hervorzuheben ist die **außergewöhnliche Raumhöhe**, die stellenweise **mehr als 3,70 Meter** beträgt und den Räumen eine beeindruckende Großzügigkeit verleiht. Die Wohnung befindet sich in einem **vollständig sanierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch dadurch **zahlreiche Möglichkeiten**, sie nach **eigenen Vorstellungen** zu gestalten und Materialien individuell auszuwählen.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap