

## Altbauwohnung mit Potenzial nahe dem Augarten



**Objektnummer: 89043**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Webergasse 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	88,47 €
USt.:	8,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



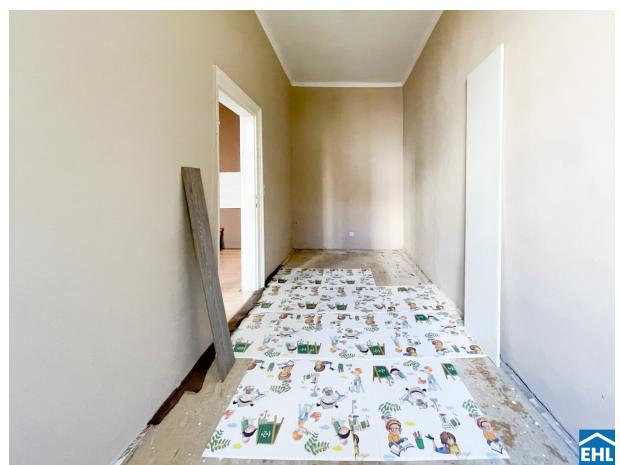
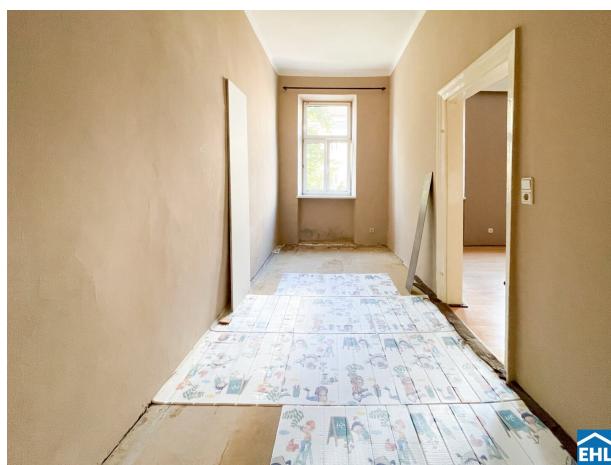
**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL



EHL

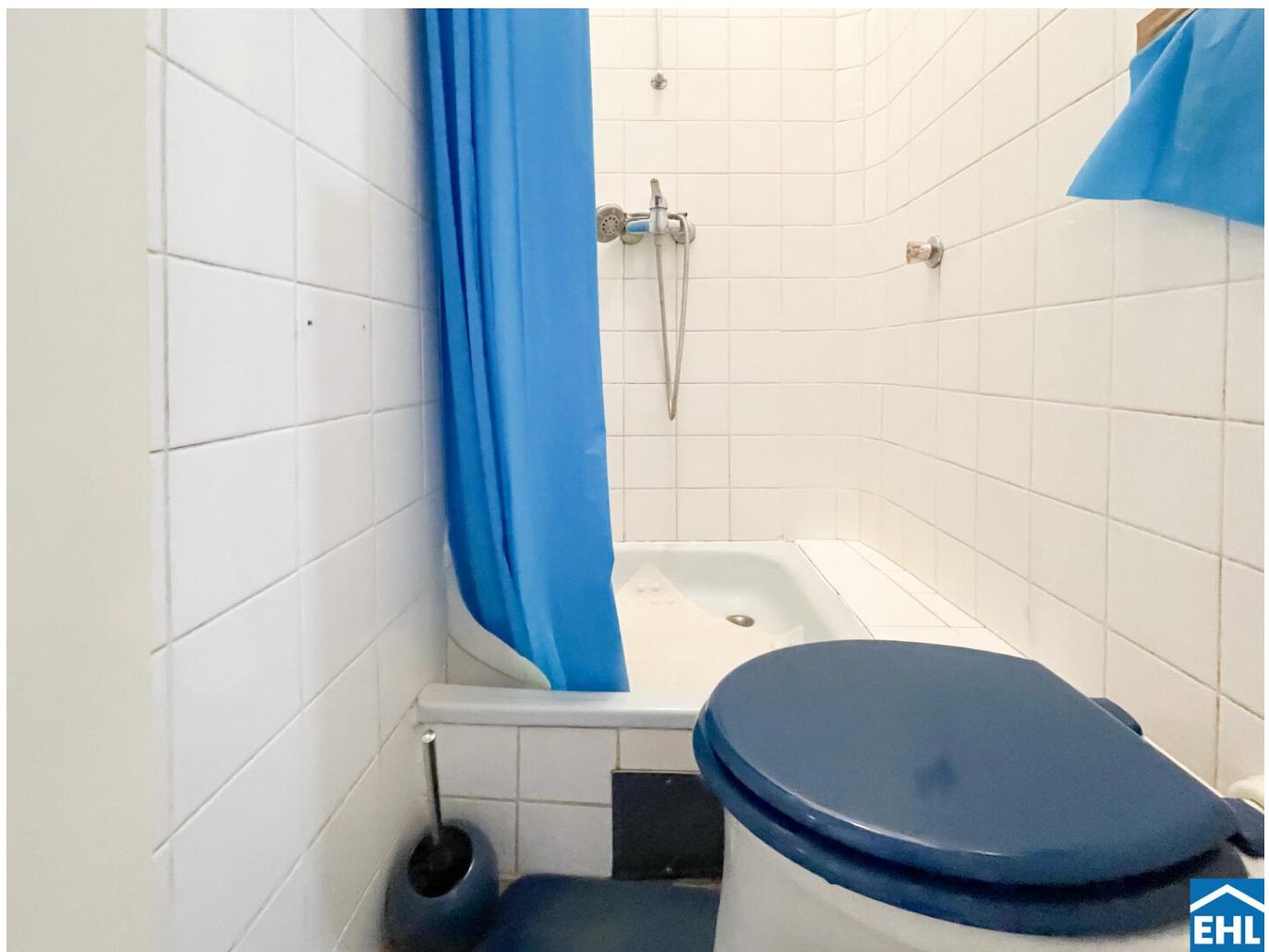


EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



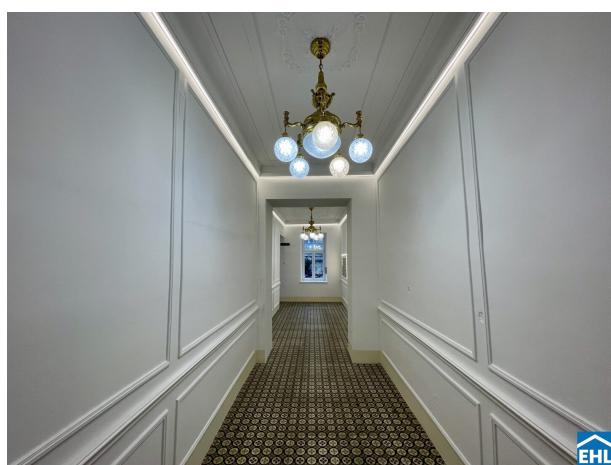
EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

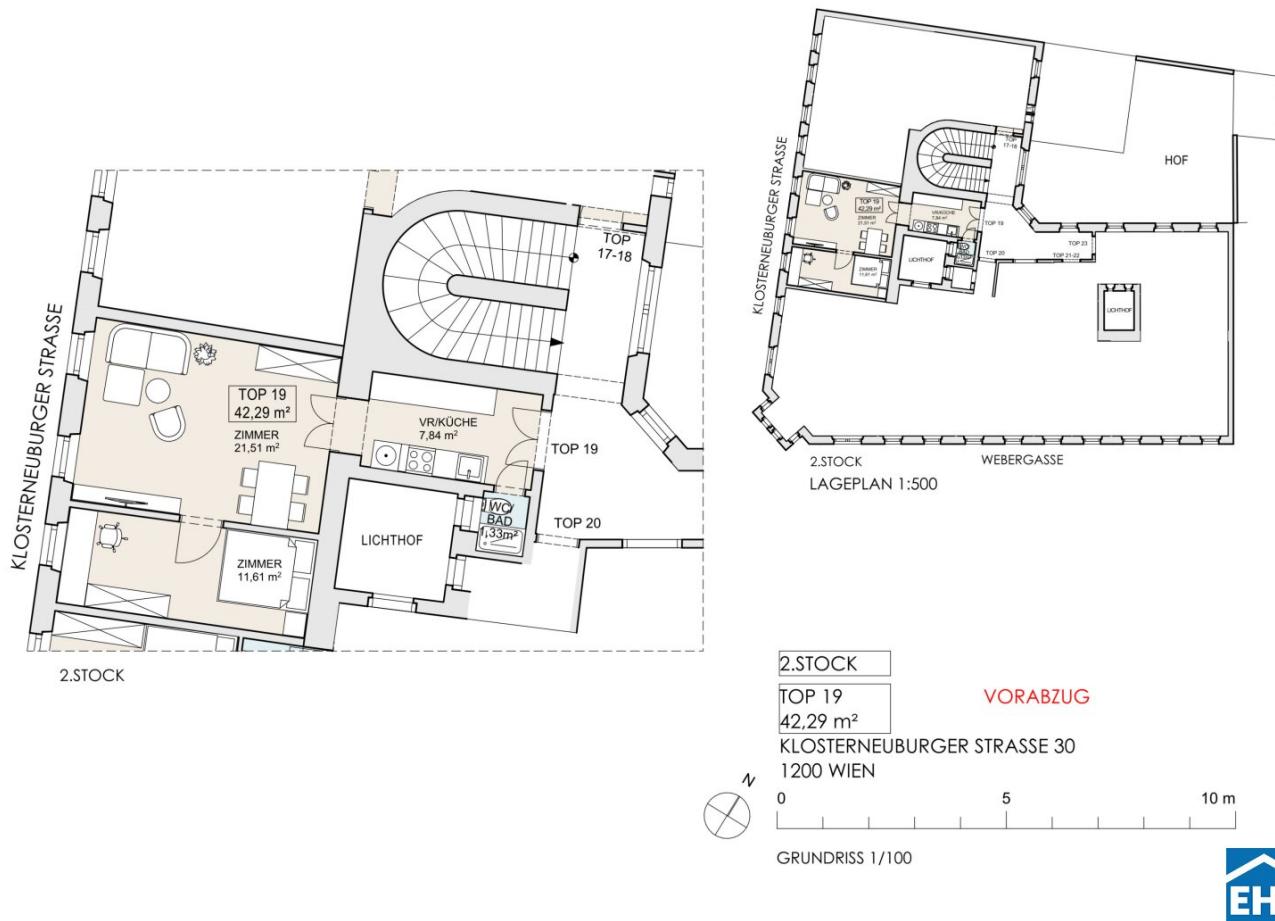
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 2-Zimmeraltbauwohnung

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß eines charmanten Altbau aus dem Jahr 1900. Die Liegenschaft befindet sich in der Webergasse 19, an der Ecke zur Klosterneuburger Straße, nur wenige Gehminuten vom beliebten Augarten entfernt.

Das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem gepflegten und kürzlich modernisierten Zustand. Der Eingangsbereich wurde stilvoll erneuert und mit einem digitalen schwarzen Brett ausgestattet. Gleichzeitig wurde großer Wert darauf gelegt, den authentischen Altbaucharme zu bewahren: Die originalen Mosaikfliesen, kunstvoll gearbeiteten Stiegenhausgeländer sowie die historischen Bassenas auf den Etagen sind noch erhalten und verleihen dem Haus besonderen Charakter.

Die Wohnung selbst bietet eine kompakte Raumaufteilung mit Vorraum/Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie Badezimmer. Aufgrund des Sanierungsbedarfs können Käufer ihre eigenen Vorstellungen von Raumgestaltung und Ausstattung einbringen und so ein individuelles Zuhause schaffen.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass das Haus derzeit über keinen Lift verfügt. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch vertraglich zur Errichtung eines Liftes bis spätestens 2028.

### Die Lage & Infrastruktur

Die Wohnlage punktet durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken), Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Klosterneuburger Straße verbindet urbanes Leben mit entspanntem Wohnen.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

- **U-Bahn:** U4 „Friedensbrücke“ (ca. 6 Gehminuten)
- **Straßenbahnlinien:** 1, 2, 5, 31, 33, O
- **Bus:** Linie 5B

Damit ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch der Franz-Josefs-Bahnhof oder die U6-Station



Jägerstraße schnell erreichbar.

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <150m  
Apotheke <225m  
Klinik <825m  
Krankenhaus <1.400m

#### Kinder & Schulen

Schule <225m  
Kindergarten <75m  
Universität <600m  
Höhere Schule <775m

#### Nahversorgung

Supermarkt <50m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <1.200m

#### Sonstige

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <300m  
Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <75m  
U-Bahn <375m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN