

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	88,47 €
USt.:	8,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

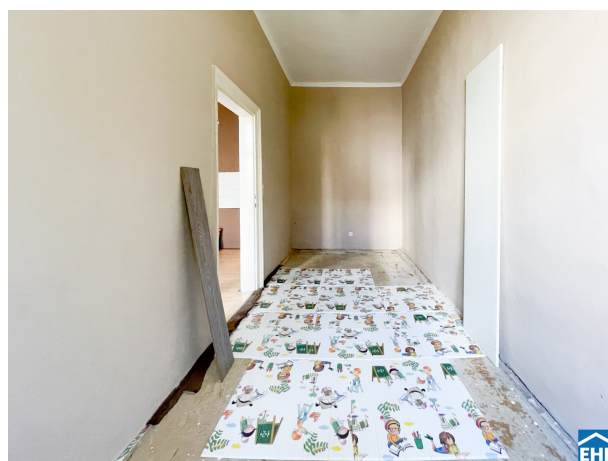
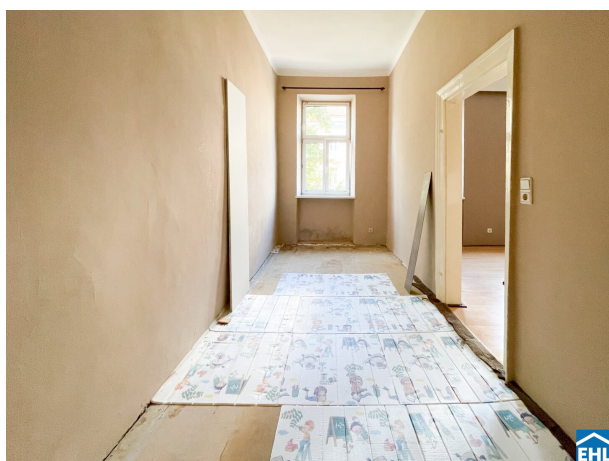


Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



Mitglied des
immobilienring.at

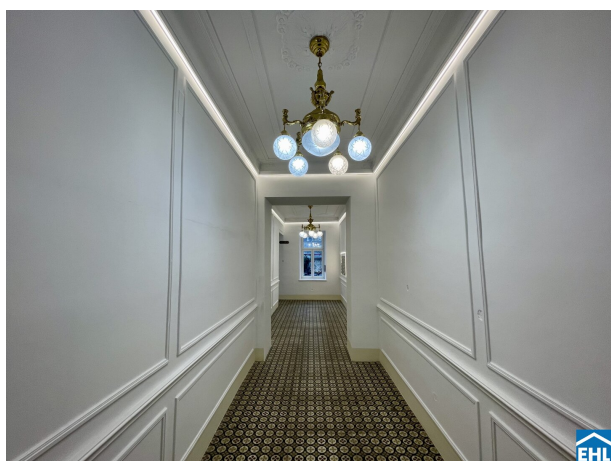


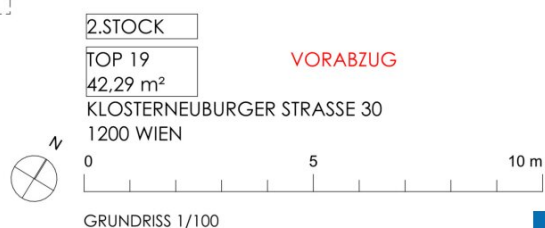
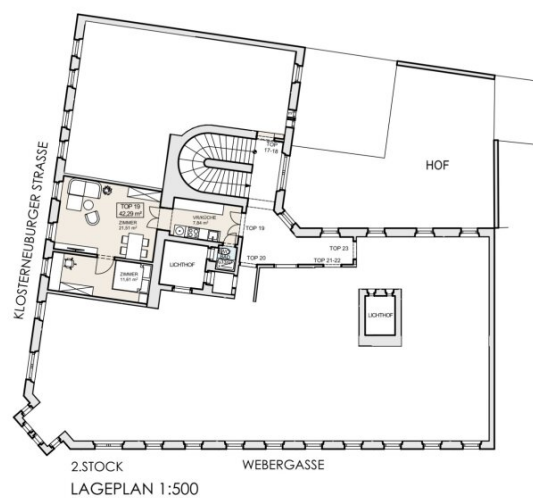
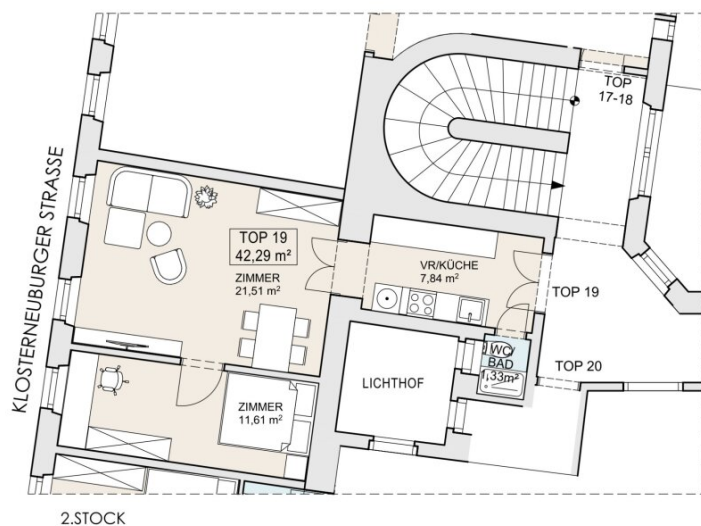












Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmeraltbauwohnung

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß eines charmanten Altbaus 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



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.