

## **Rohdiamant in Wiener Toplage – 131 m<sup>2</sup> Altbaucharme nahe Urania (provisionsfrei)**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

**Objektnummer: 331**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>           | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1020 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>        | 1960                  |
| <b>Zustand:</b>        | Sanierungsbeduerftig  |
| <b>Alter:</b>          | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 131,00 m²             |
| <b>Bäder:</b>          | 1                     |
| <b>WC:</b>             | 1                     |
| <b>Balkone:</b>        | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 698.550,00 €          |
| <b>Kaufpreis / m²:</b> | 5.332,44 €            |
| <b>Betriebskosten:</b> | 197,76 €              |

## Ihr Ansprechpartner

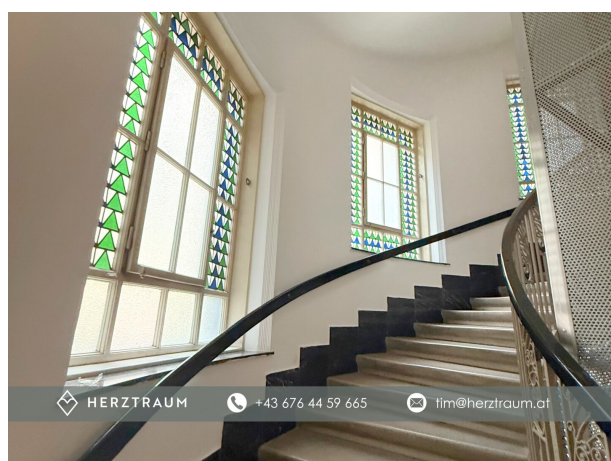


### Tim Rauter

Herztraum Immobilienreuehand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

T +43 676 44 59 665  
H +43 676 44 59 665

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







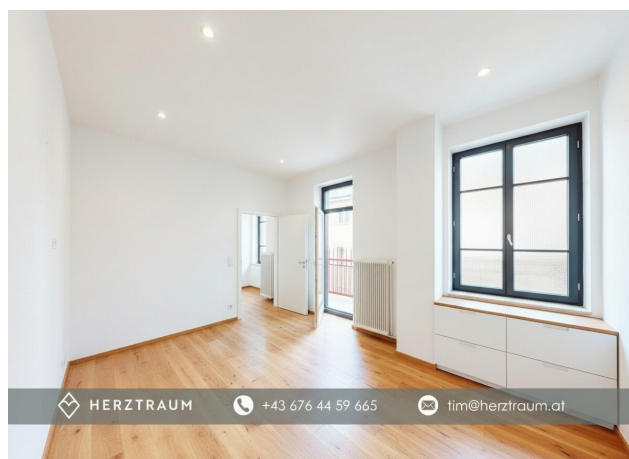
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



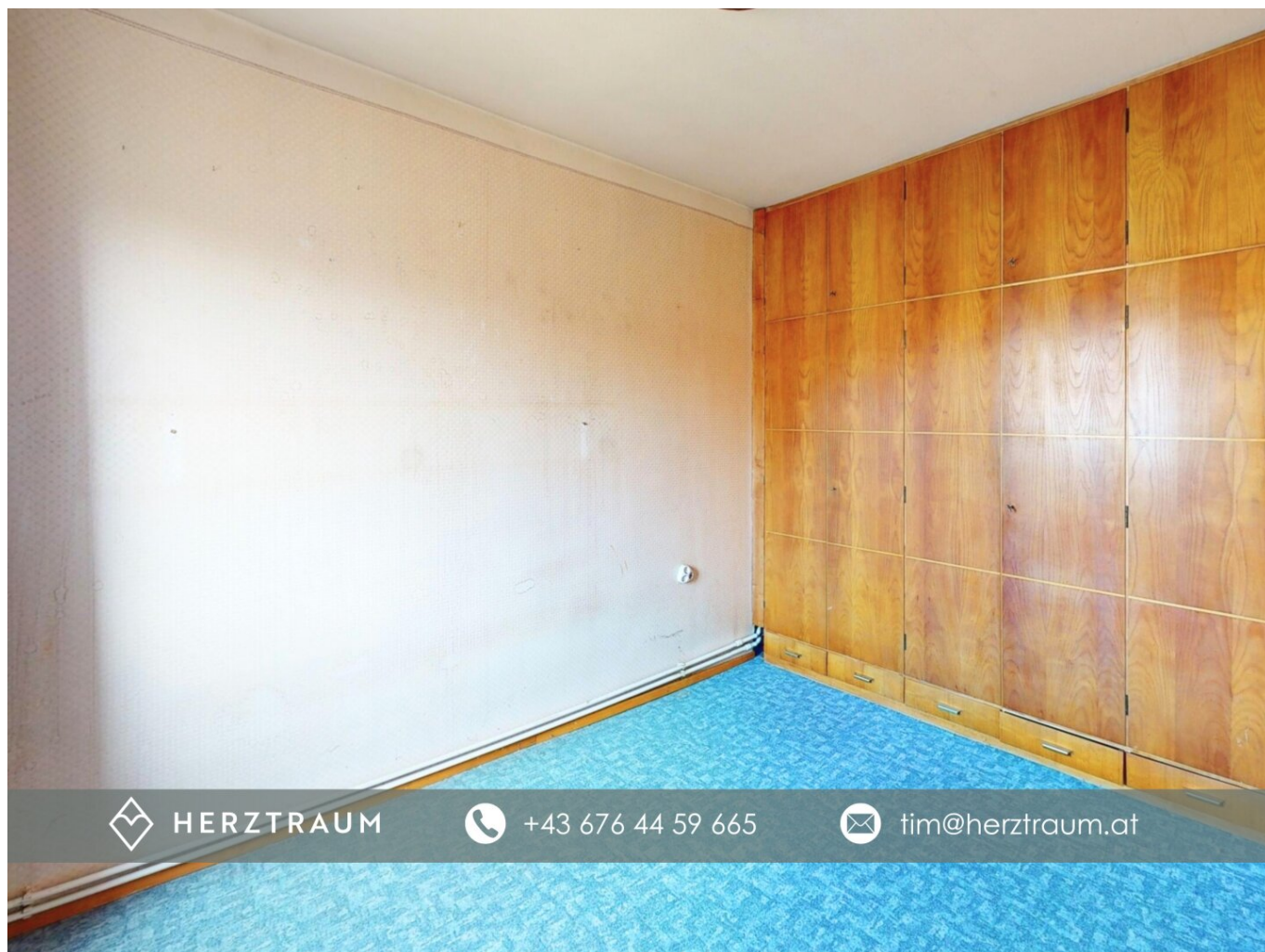
+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at







HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



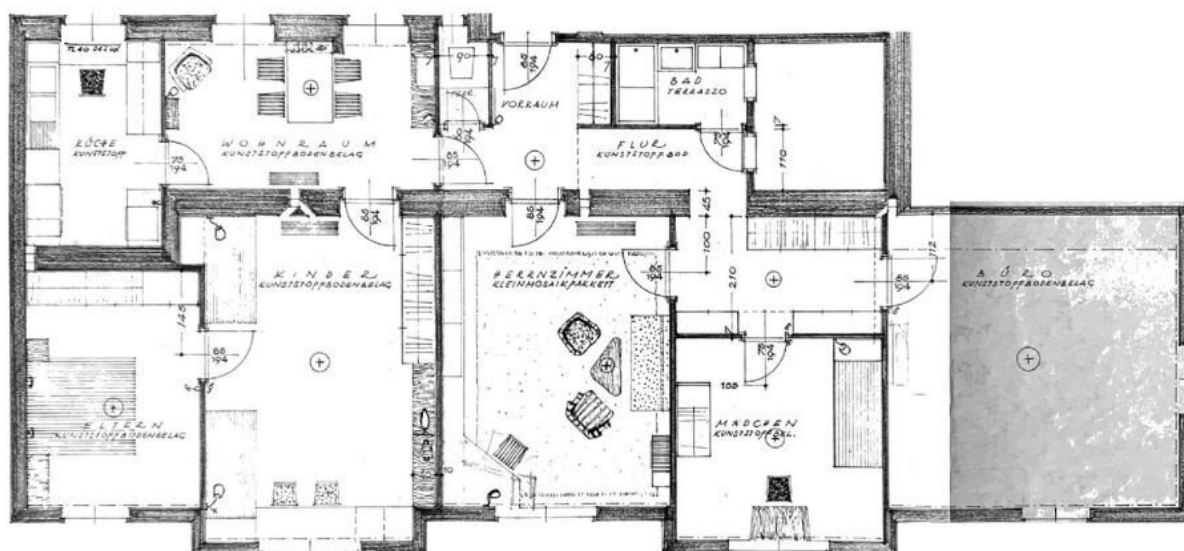
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



## Objektbeschreibung

**Sichern Sie sich eine seltene Gelegenheit in absoluter Toplage!**

Diese großzügige Wohnung mit **131,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **7,95 m<sup>2</sup> Balkon** befindet sich im **5. Liftstock eines ausgebauten Dachgeschosses (Baujahr 1960)** – und ist damit das **letzte Geschoss des Gebäudes**.

Nur **5 Gehminuten vom 1. Bezirk** entfernt und in **unmittelbarer Nähe zur Urania**, wartet hier eine **sanierungsbedürftige 6 ½-Zimmer-Wohnung** auf kreative Visionäre, Investoren oder Stadtliebhaber mit Sinn für Potenzial.

### Highlights:

- **Provisionsfrei** – Die Wohnung gelangt **direkt vom Eigentümer zum Verkauf**, ohne Maklerprovision für den Käufer
- **Frei vermietbar** – liegt **außerhalb des Mietrechtsgesetzes**, somit **freier Mietzins** möglich
- **Großzügiger Grundriss** mit viel Gestaltungsspielraum
- **Helle Räume** dank oberster Etage
- **Hohe Raumhöhe** (LRH = 2,70 - 2,90 cm)
- **Balkon mit Ausblick in den Innenhof**
- **Ruhelage** trotz zentraler Anbindung

**3D-Rundgang der Wohnung:** <https://my.matterport.com/show/?m=jiwkNZZfAk5>

Eine Kostenschätzung einer Baufirma für die komplette Generalsanierung liegt bereits vor und beläuft sich auf rund **€ 800 / m<sup>2</sup> (brutto)**.

Ob Eigennutzung, Investment oder Projekt für Ihre Zukunft – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

**Info:**

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf aufmerksam zu machen, dass Sie im Falle des Ankaufes des inserierten Objektes mit den den unten stehenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,50% Grunderwerbsteuer
- 1,10% Eintragungsgebühr
- Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

Bei Fragen, Interesse an weiterführenden Informationen oder einem Besichtigungstermin, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen,

Tim Rauter

Tel.: +43 676 44 59 665

E-Mail: [tim@herztraum.at](mailto:tim@herztraum.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap