

## **Altbau mit Potenzial im Herzen von Neubau**



**Objektnummer: 1609/46520**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1885
<b>Wohnfläche:</b>	69,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 233,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	357.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,26 €
<b>USt.:</b>	21,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Prosenik**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

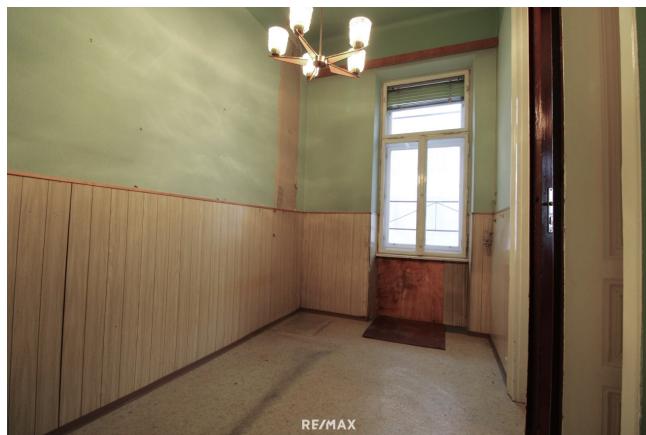
T +43 1 997 1000  
H +43 699 151 151 00

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





RE/MAX

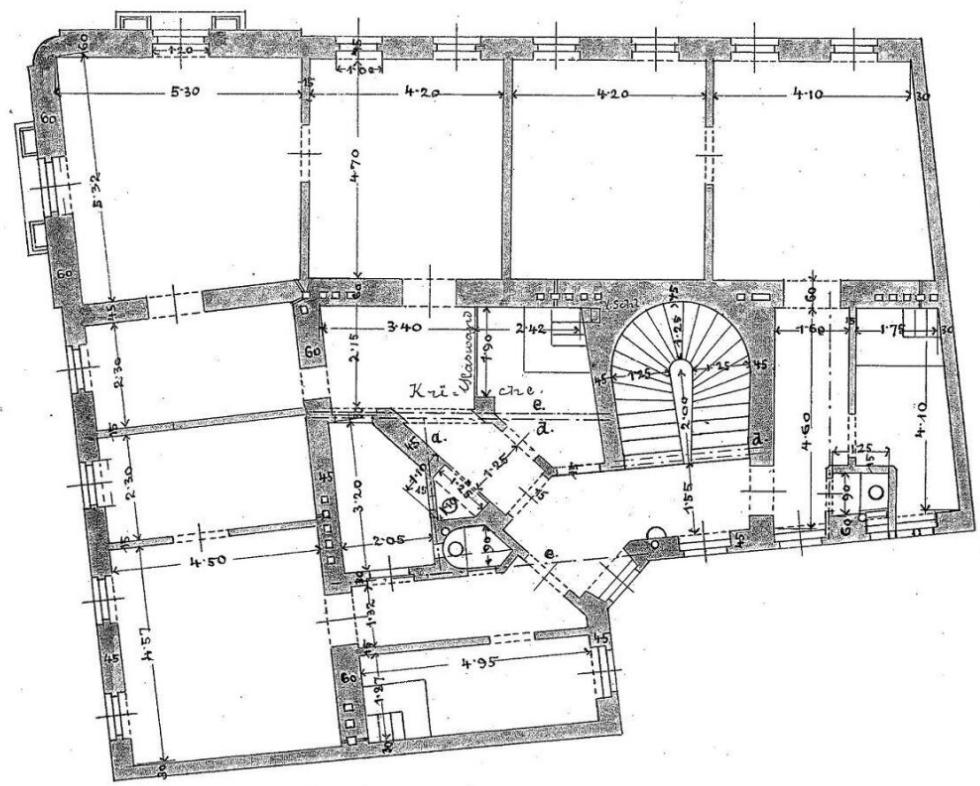


RE/MAX



RE/MAX

Zitter Stock.



# Objektbeschreibung

Diese rund 69 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses bietet eine ideale Grundlage für eine individuelle Sanierung. Hohe Räume, originaler Fischgrätparkett und klassische Flügeltüren verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Wiener Charme.

Der Grundriss ist klar strukturiert und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung – von einem großzügigen Wohnbereich bis hin zu einer modernen Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Rückzugsraum. Durch die Raumhöhe und die typischen Altbaudetails lässt sich ein stilvolles Wohnambiente mit historischem Charakter und zeitgemäßem Komfort schaffen.

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 <1.000m  
Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap