

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



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

**Objektnummer: 339**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand 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

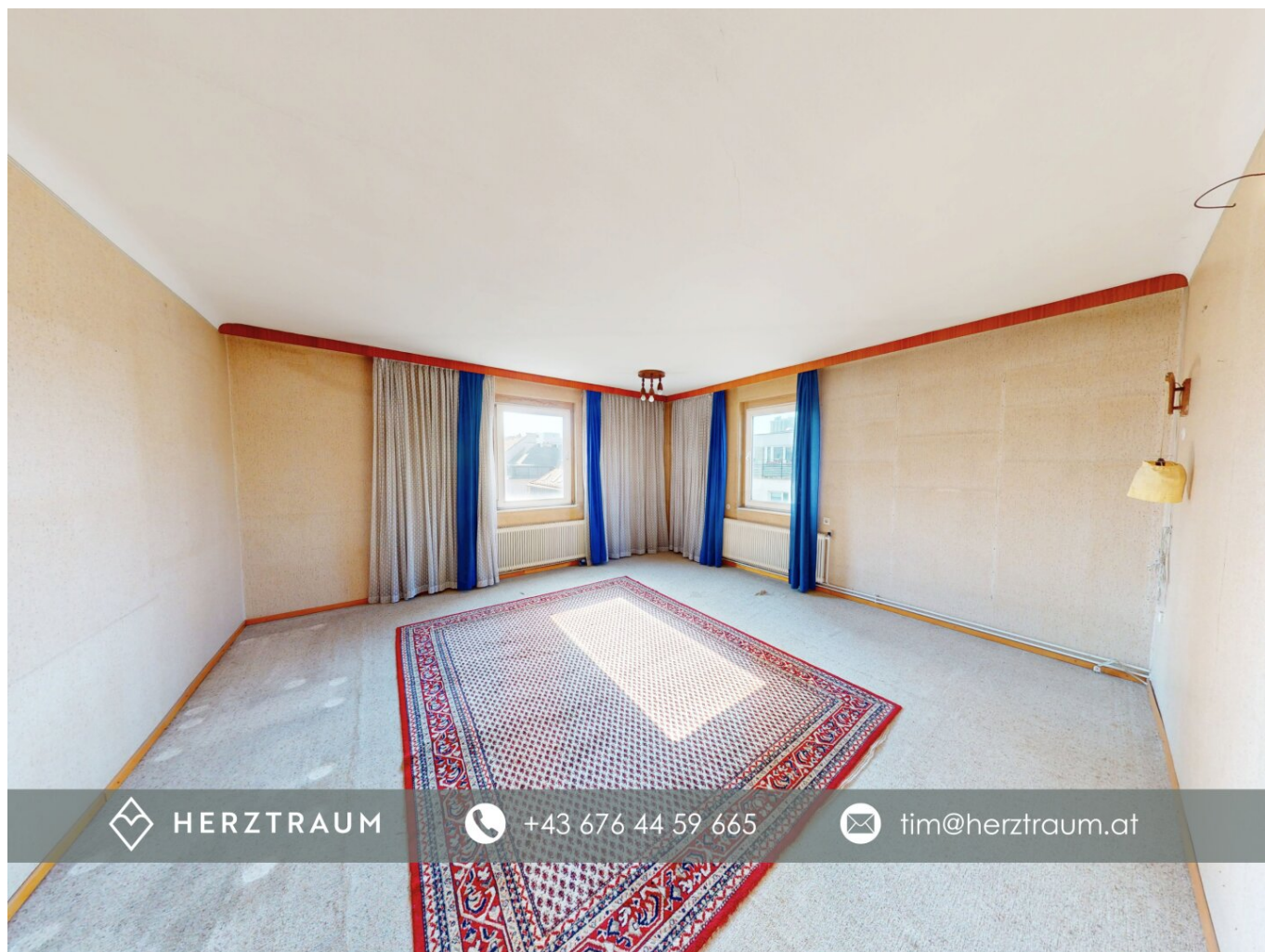


### Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand 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



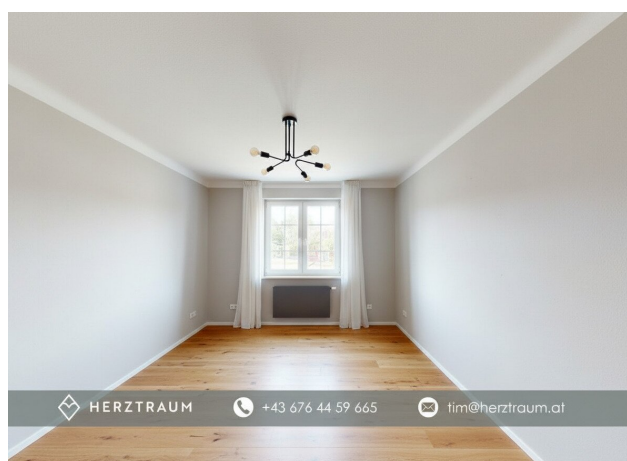
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at







HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



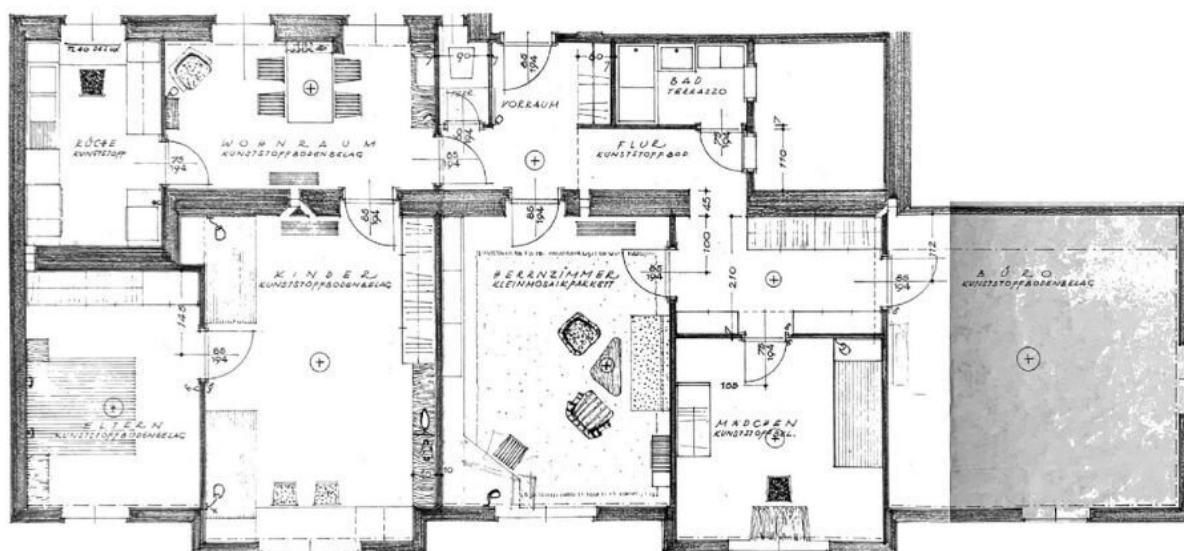
HERZTRAUM



+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