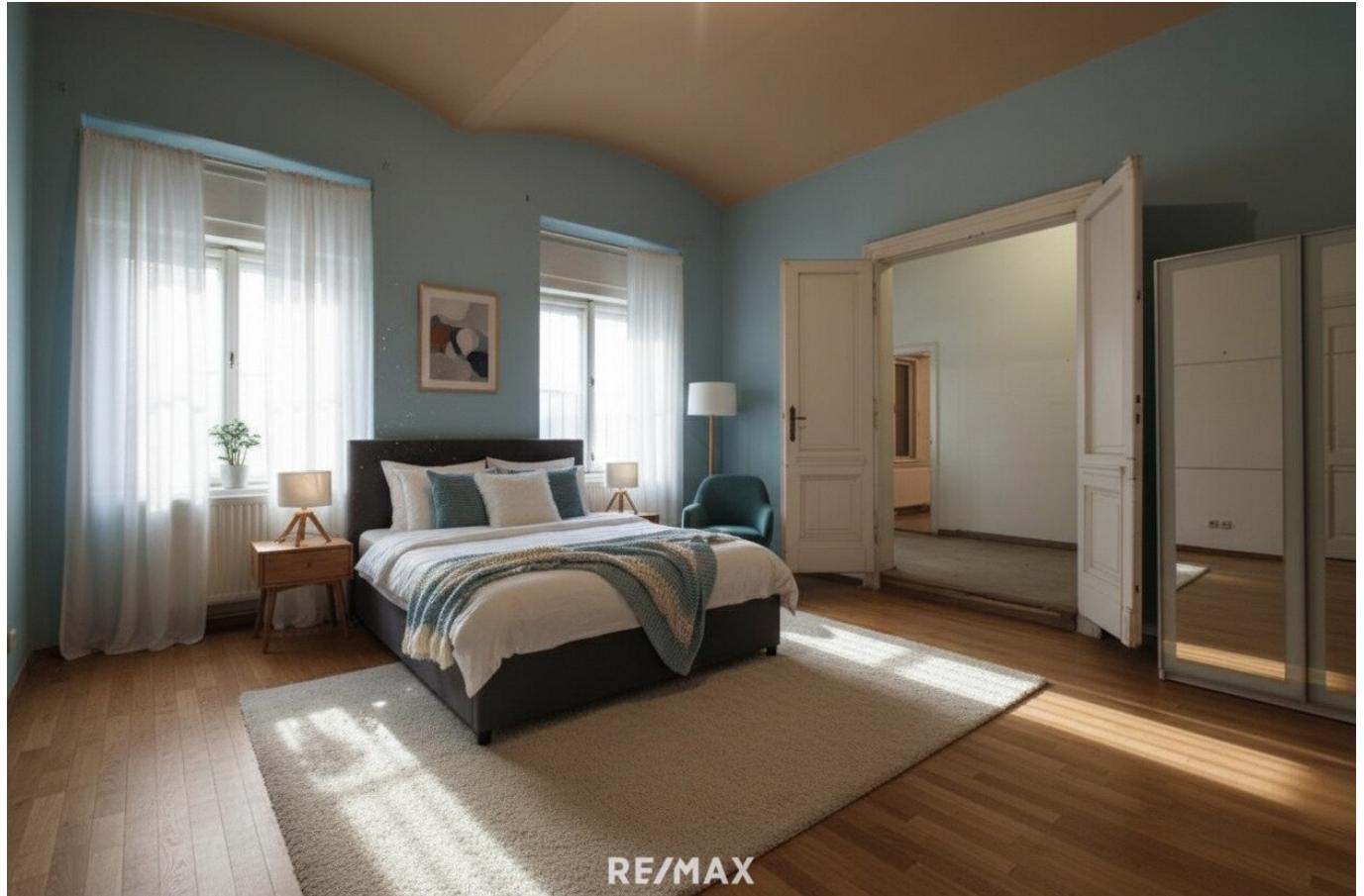


**Sanierungsbedürftiger Altbau – 59 m<sup>2</sup>, großes Potenzial für  
Wohnen, Büro oder Praxis beim AKH**



Schlafzimmer KI generiert

**Objektnummer: 1609/46521**

**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>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,03 €
<b>USt.:</b>	21,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.920,00 € inkl. 20% USt.

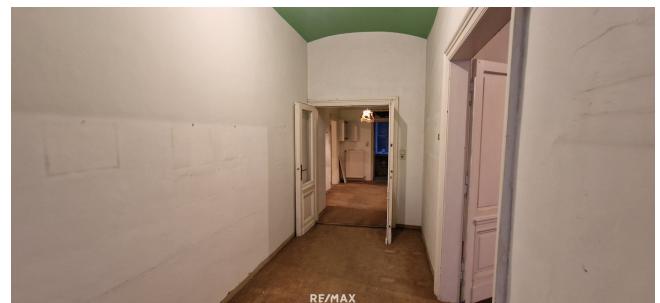
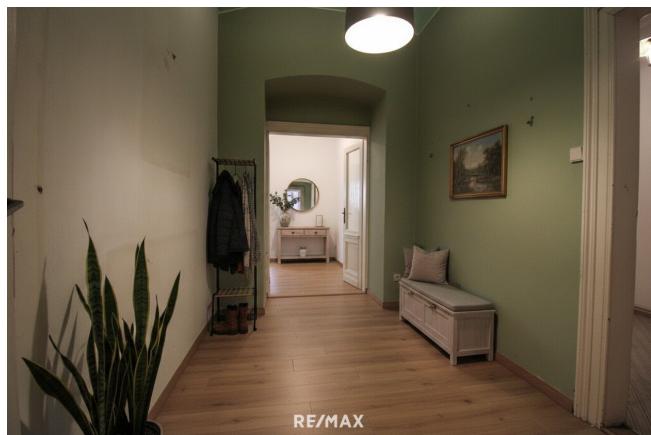
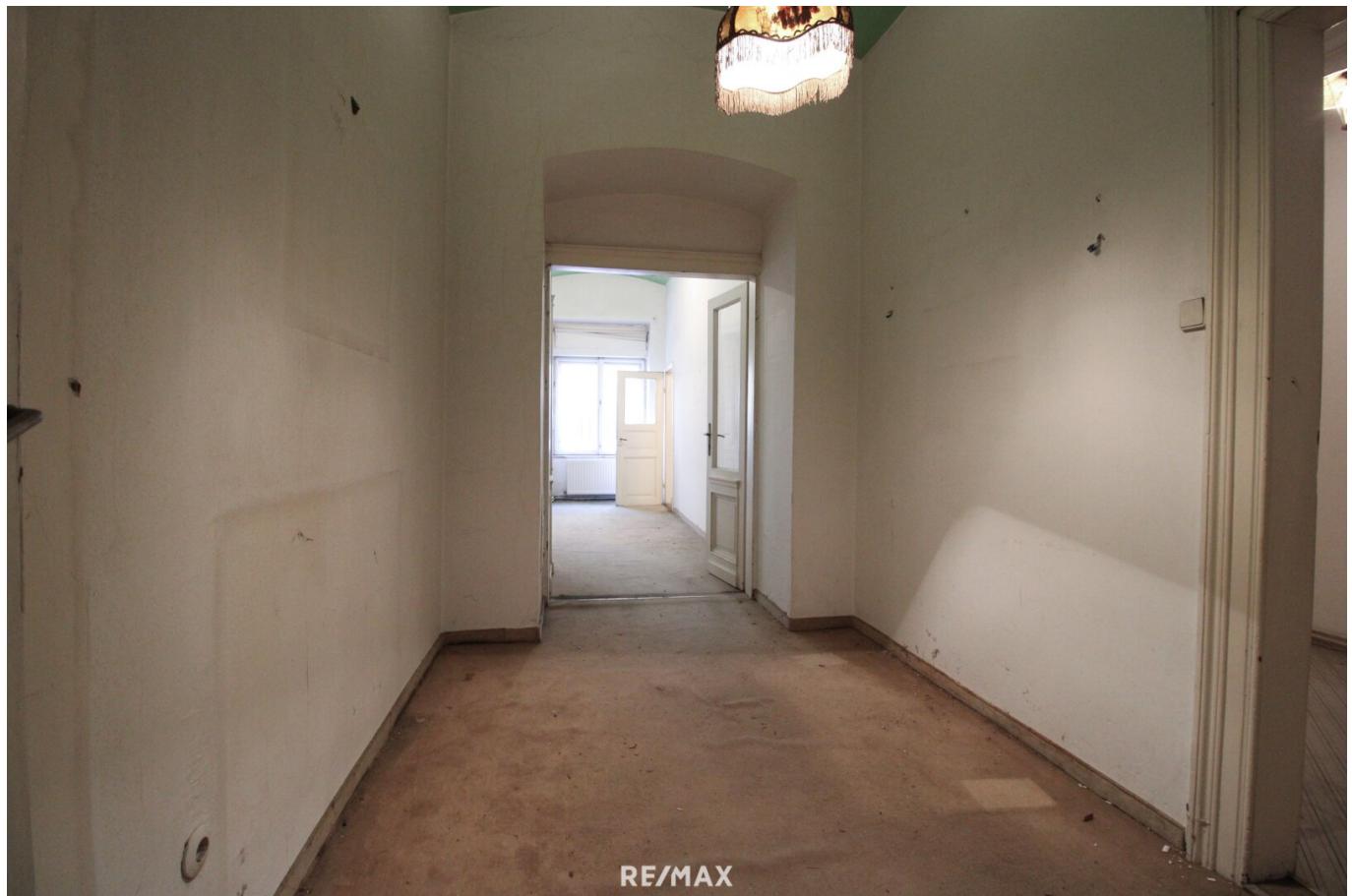
## Ihr Ansprechpartner



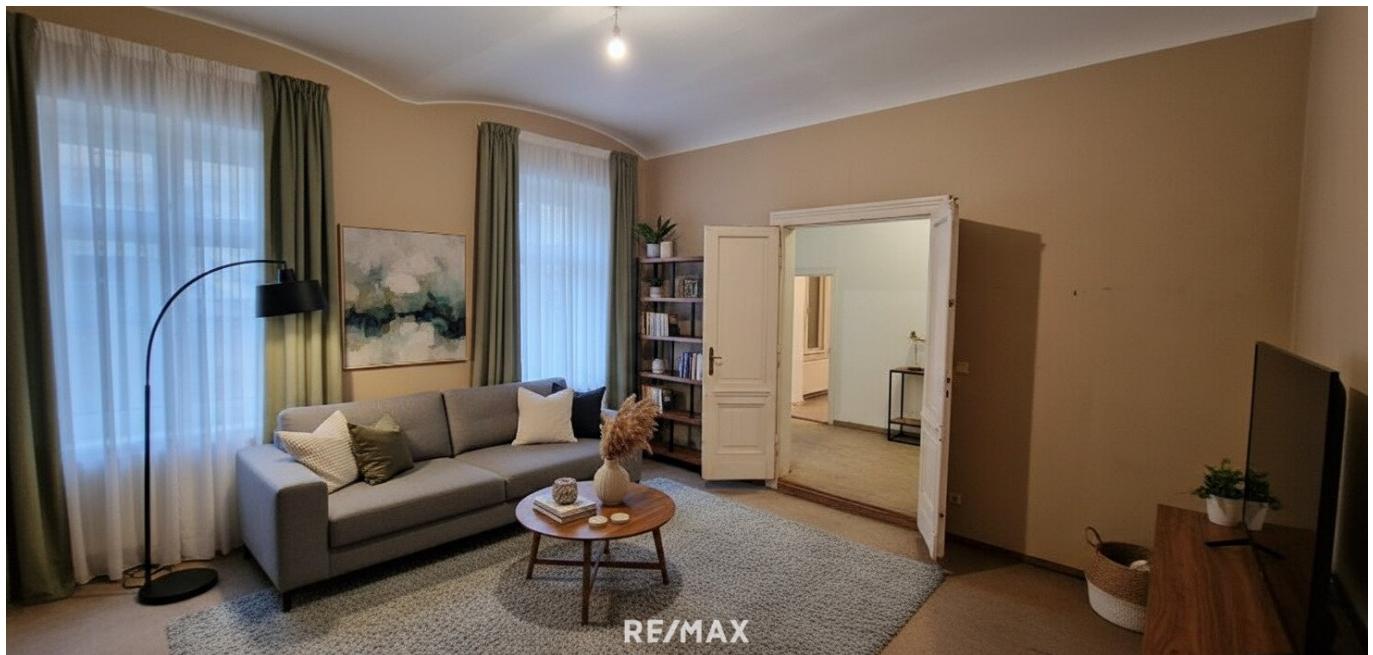
**Johanna Prosenik**

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

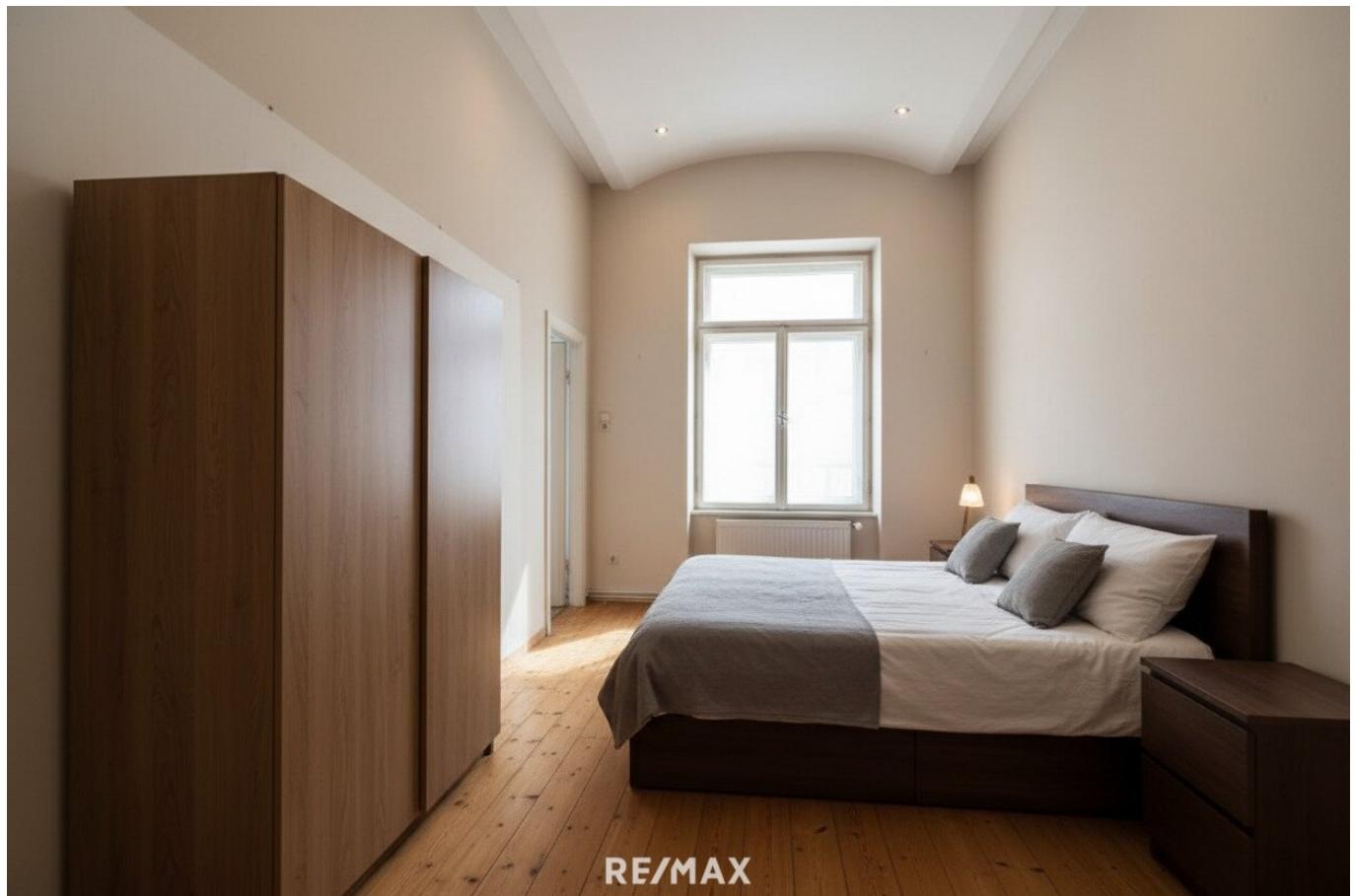
T +43 1 997 1000



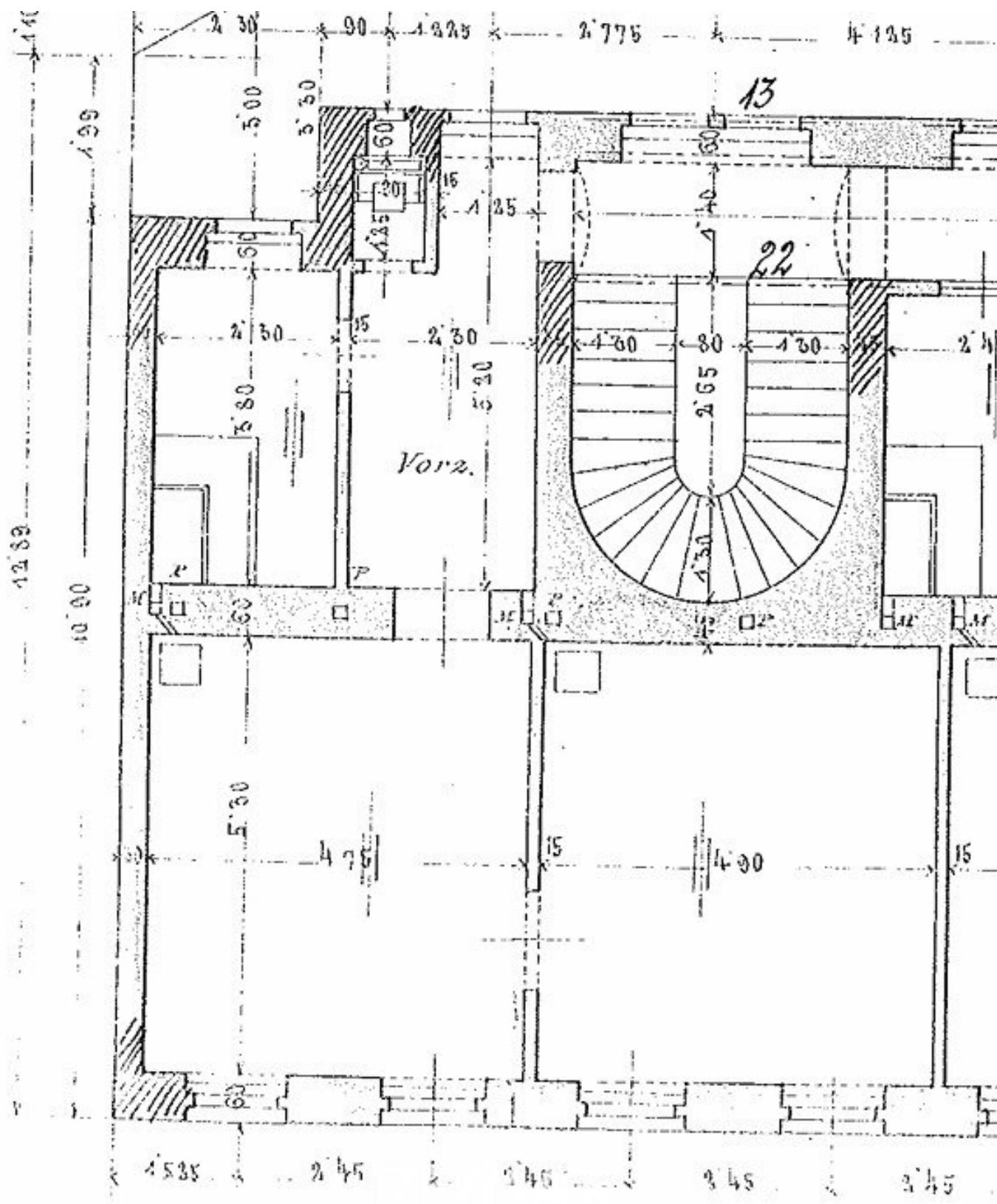












# Objektbeschreibung

Diese rund 59 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im Erdgeschoß eines typischen Wiener Gründerzeithauses bietet eine attraktive Ausgangsbasis für eine individuell gestaltete Stadtwohnung im beliebten 9. Bezirk. Die großzügigen Raumhöhen, die gewölbten Decken und die klassischen Innentüren verleihen der Wohnung bereits jetzt einen charaktervollen Rahmen, der nach einer Sanierung wieder zur Geltung gebracht werden kann.

Der derzeitige Zustand der Wohnung erfordert eine umfassende Modernisierung. Gerade dadurch eröffnet sich viel Flexibilität: Der Grundriss lässt sich sowohl als klassische 2-Zimmer-Wohnung nutzen als auch – je nach Bedarf – für alternative Zwecke adaptieren, etwa als kleine 2-Zimmer-Wohnung, Praxis, Büro oder Atelier (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Die Erdgeschoßlage ist leicht zugänglich und bietet eine gute Basis für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Eigennutzer, die ein Sanierungsprojekt mit Altbaucharme suchen und sich in einer der ruhiger Umgebung des Alsergrunds ein eigenes Wohn- oder Arbeitsumfeld schaffen möchten.

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 <500m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap