

**UNSANIERTE BALKONWOHNUNG mit Blick auf den
ROCHUSMARKT**



Objektnummer: 5570/574

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,80 m ²
Nutzfläche:	60,65 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	286.125,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

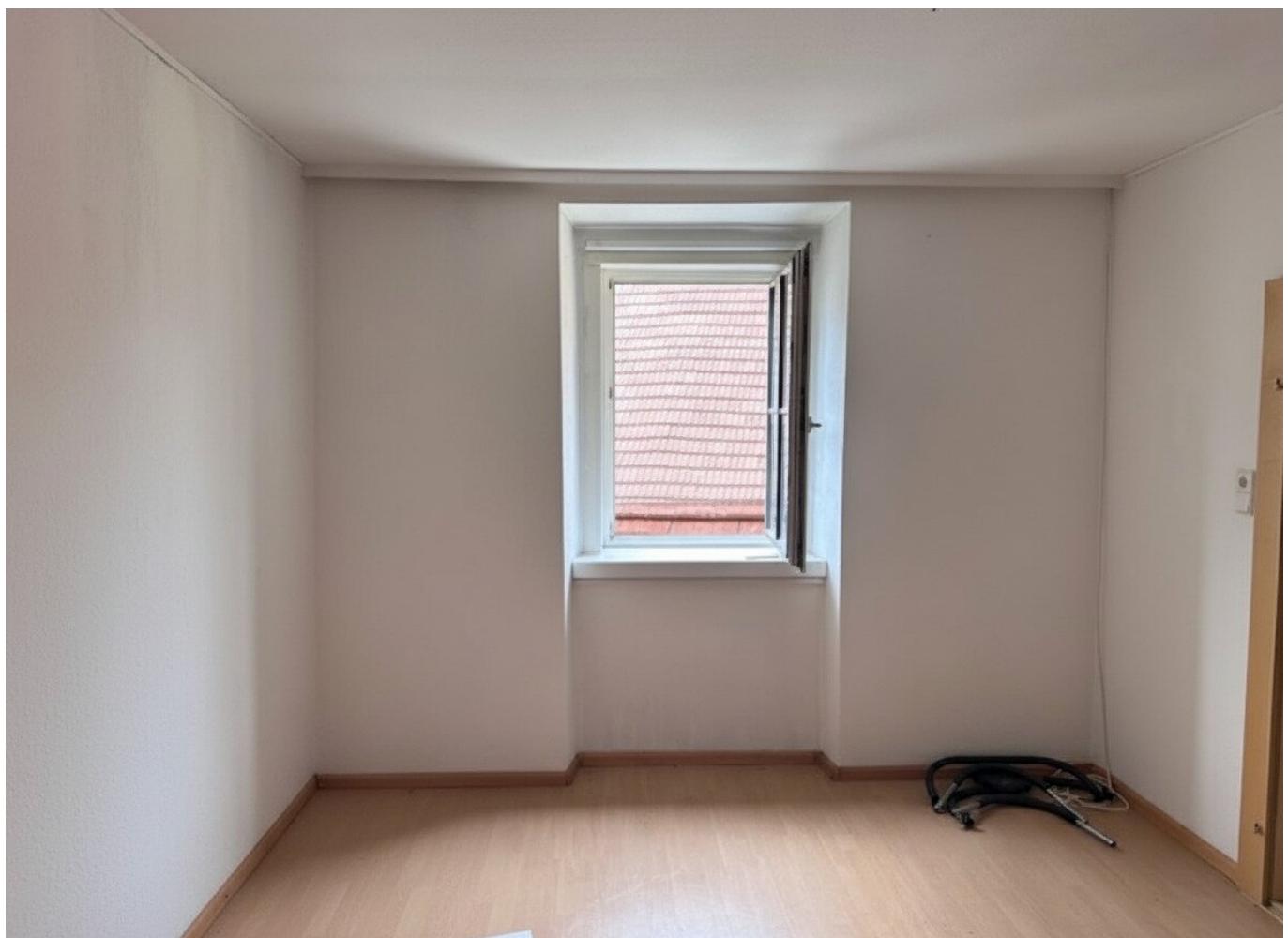
Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH
Würzburger Straße 4 / 7
1130 Wien

T +43 664 3817061

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



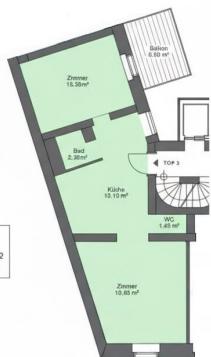






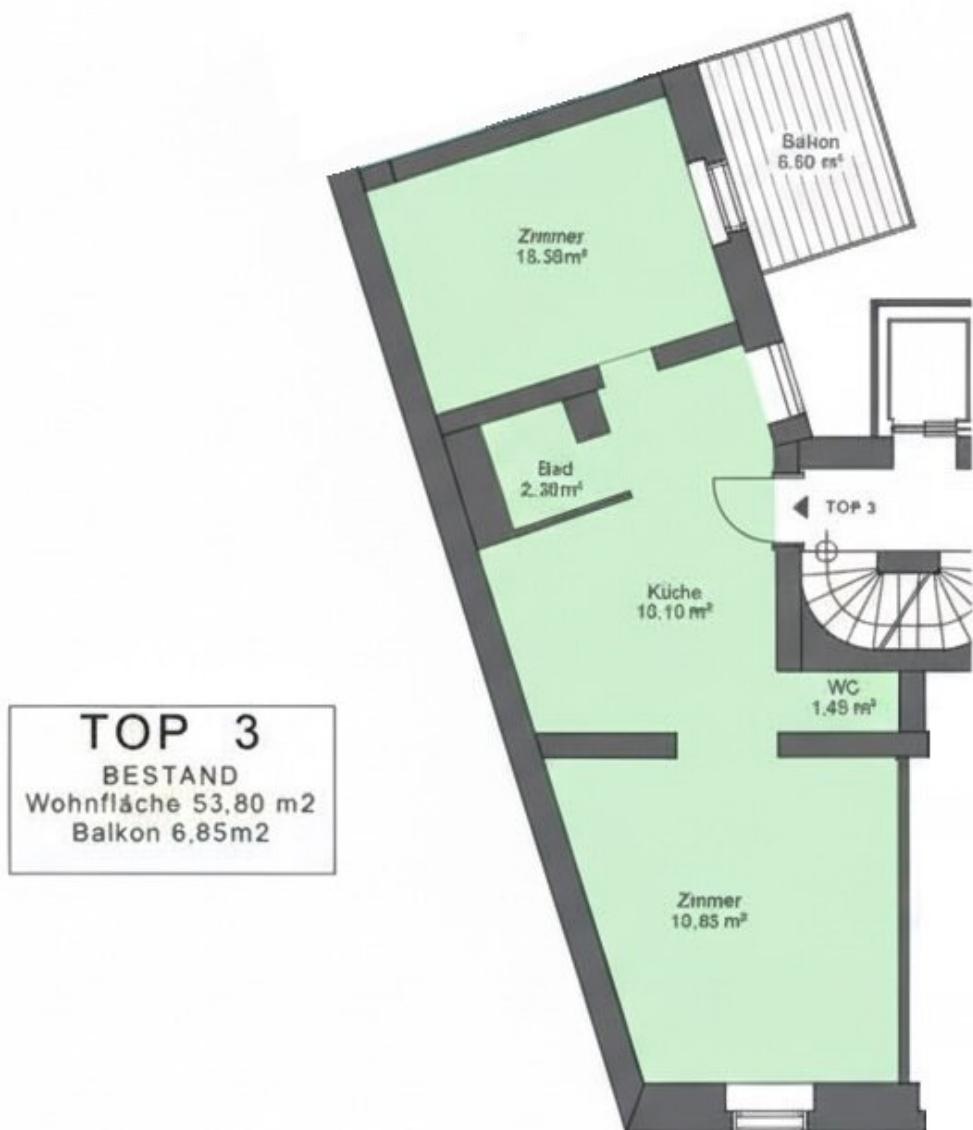
KIRSCHNER IMMO

TOP 3
BESTAND
Wohnfläche 53,80 m²
Balkon 6,85m²





KIRSCHNER IMMO



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket in bester Lage des 3. Wiener Bezirks, bestehend aus 8 Bestandswohnungen (wobei Top 1-2 zusammengelegt wurden) sowie einem ausbaufähigen bereits baugenehmigten Rohdachboden. Die Wohneinheiten können **einzelnen oder im Paket** erworben werden – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren in dieser außergewöhnlichen Lage.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Die U3-Station *Rochusgasse* befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Buslinien 4A und 74A. Der Verkehrsknotenpunkt *Wien Mitte* ist fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an das Netz der ÖBB sowie den *City Airport Train (CAT)* mit Direktverbindung zum Flughafen Wien.

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken und Einkaufsmöglichkeiten. Die *Landstraße Hauptstraße* mit dem modernen Einkaufszentrum *THE MALL* sowie das generalsanierte Einkaufszentrum *GALLERIA* bieten eine breite Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch der *Stadtpark* sowie die *Innere Stadt* sind fußläufig in etwa zehn Minuten erreichbar.

Renovierungsbedürftige Balkonwohnung in ausgezeichneter LAGE!

Diese charmante Balkonwohnung im 2. Stockwerk beim **ROCHUSMARKT** bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihr Traumzuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit einer Fläche von ca. **54 m²** und zwei hellen Zimmern ist diese Immobilie ideal für junge Familien oder Investoren, die ein Projekt mit Potenzial suchen.

Die Wohnung ist **renovierungsbedürftig**, was Ihnen die Freiheit gibt, die Räume nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein **Balkon** wird noch vom Verkäufer auf dessen Kosten errichtet, sodass Sie bald entspannte Stunden mit Blick auf die Stadt genießen können. Der **Stadtblick** verleiht der Wohnung zusätzlich Charme und Lebensqualität.

Die Ausstattung umfasst moderne **Fliesen** und **Parkett**, eine praktische **Pantryküche** (Miniküche oder Schrankküche), eine **Dusche** und eine **Toilette**. Die Gasversorgung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Zukünftige Investitionen in die Liegenschaft, wie die **Fassadenbegrünung** und **Baumpflanzungen**, werden die Wohnqualität weiter steigern. Der Aufzug wird erst bei einem möglichen Dachgeschossausbau installiert, was die Attraktivität der Immobilie langfristig erhöhen würde.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Öffentliche Verkehrsmittel wie **Bus**, **U-Bahn**, **Straßenbahn** und **Bahnhof** sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle

Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie aller wichtigen Ziele.

In der Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: **Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei** und ein **Einkaufszentrum** – alles ist bequem zu Fuß erreichbar und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine Immobilie nach Ihren Vorstellungen zu entwickeln und in eine vielversprechende Lage zu investieren. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Wichtiger Hinweis zu den Kaufpreisen:

Der Eigentümer übernimmt umfassende Verbesserungsmaßnahmen im Bestand. Dazu zählen der Anbau sämtlicher Balkone an die bestehenden Wohnungen, der Austausch aller Bestandsfenster sowie die Erneuerung der Wohnungseingangstüren auf hochwertige Altbaustiltüren, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Zusätzlich wird der Innenhof auf Kosten des Eigentümers attraktiv aufgewertet. Die finalen Details dazu werden aktuell noch abgestimmt. Sämtliche genannten Maßnahmen – Balkone, Fenster und Türen – werden innerhalb von sechs Monaten ab dem ersten Kaufvertragsabschluss umgesetzt. Die Kosten dafür sind bereits vollständig in den Kaufpreisen berücksichtigt.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap