

Pratercottage - stilvolle Altbauwohnung mit großem Potential



Objektnummer: 6566/2103

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,50 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	206,00 €
USt.:	20,60 €
Provisionsangabe:	

30.600,00 € inkl. 20% USt.

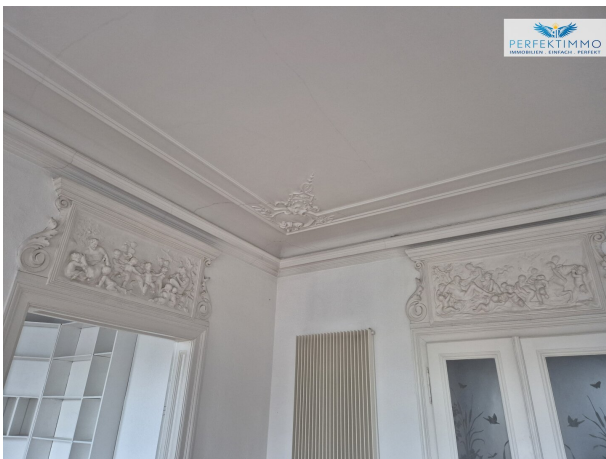
Ihr Ansprechpartner



Björn Bannert

PERFEKT IMMO GmbH
Kreuzgasse 9/3
2540 Bad Vöslau

















| & |





Björn Bannert
+43 664 75125616

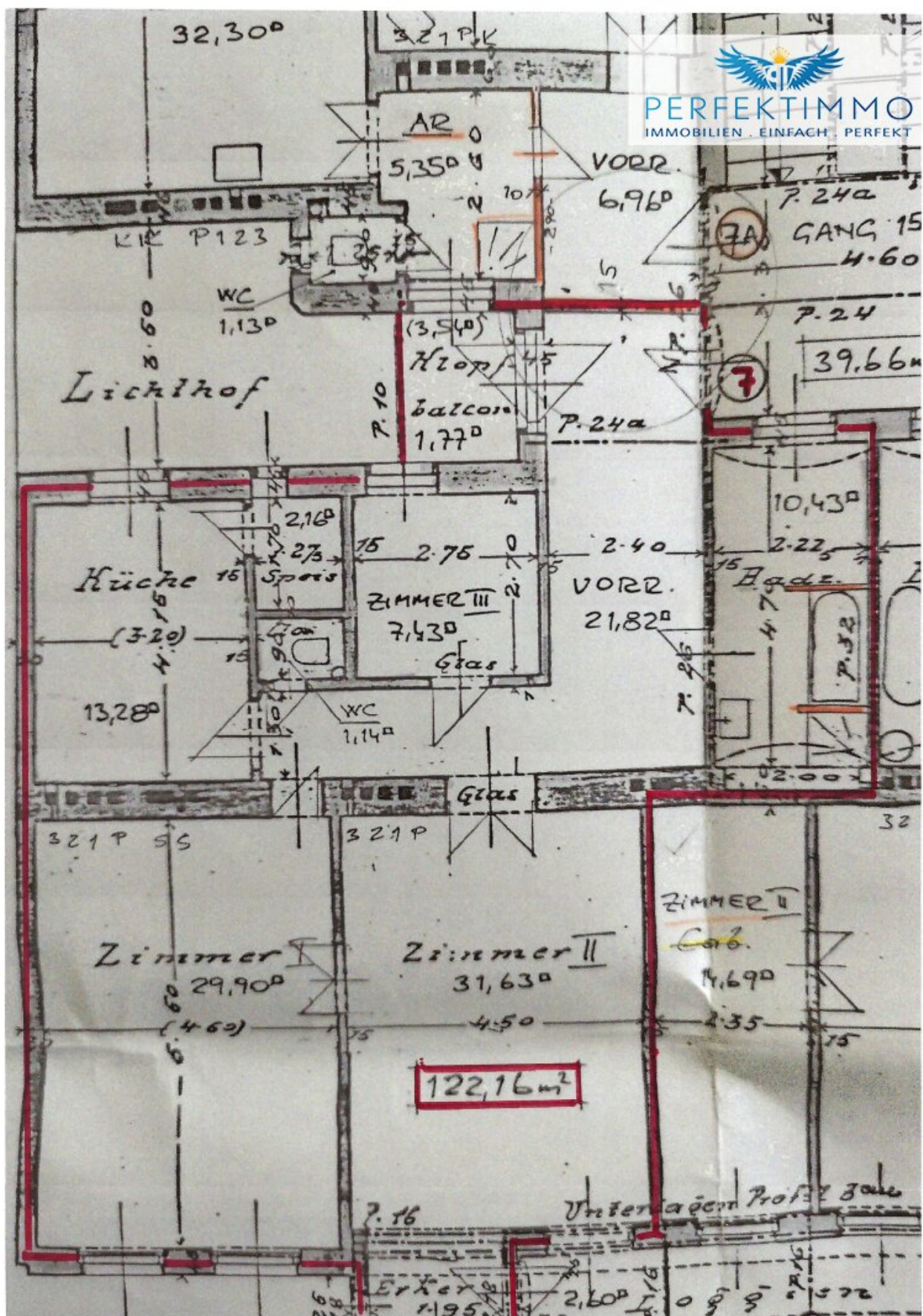
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

www.kmenta-immo.at
| & |
www.perfektimmo.at



Objektbeschreibung

Das Haus wurde, wie viele Bauwerke im Pratercottage, sehr aufwendig und luxurös gebaut. Es besticht durch seine gegliederte Fassade mit den vorstehenden Balkonen. Die Dachform ist beeindruckend.

Erwähnenswert ist der stilvolle Eingangsbereich sowie das großzügige Stiegenhaus.

Die im 3. Stock gelegene Wohnung verfügt über wunderschöne Stuckdecken in den beiden großen Räumen (je ca. 30 m²). Die Flügeltüren mit geätzter Verglasung und stilvollen Ornamenten an den Türstöcken bieten gehobenen Altbauflair. Die Raumhöhe von 3,70 Meter ist beeindruckend.

Bestehend 2 großzügigen Zimmern, 1 kleineres Zimmer, Küche mit Speis, Vorraum, Bad (10m²) sowie einen kleinen Balkon mit 2 m² an der Hausfront sowie einen Klopfbalkon in den Innenhof.

Die Wohnung hat viel Potential und lässt sich mit einer durchdachten Sanierung und Adaptierung in eine luxuriöse Altbauwohnung verwandeln.

Im Haus (Mitte des Stiegehauses) befindet sich ein Personenlift, der mittels Schlüssel benutzt werden kann. Der Lift befindet sich im Alleineigentum eines Wohnungseigentümers. Für die Nutzung ist mit ihm eine Vereinbarung abzuschliessen.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass eine Familienwohnung mit 1 Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer realisierbar ist, dafür jedoch ein etwas höherer Aufwand für die Umbauarbeiten zu berücksichtigen wäre.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap