

**Sanierungsbedürftige 67m<sup>2</sup>-Wohnung nahe  
Sonnenwendviertel**



**Objektnummer: 5530**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 94,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,52 €
<b>USt.:</b>	15,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



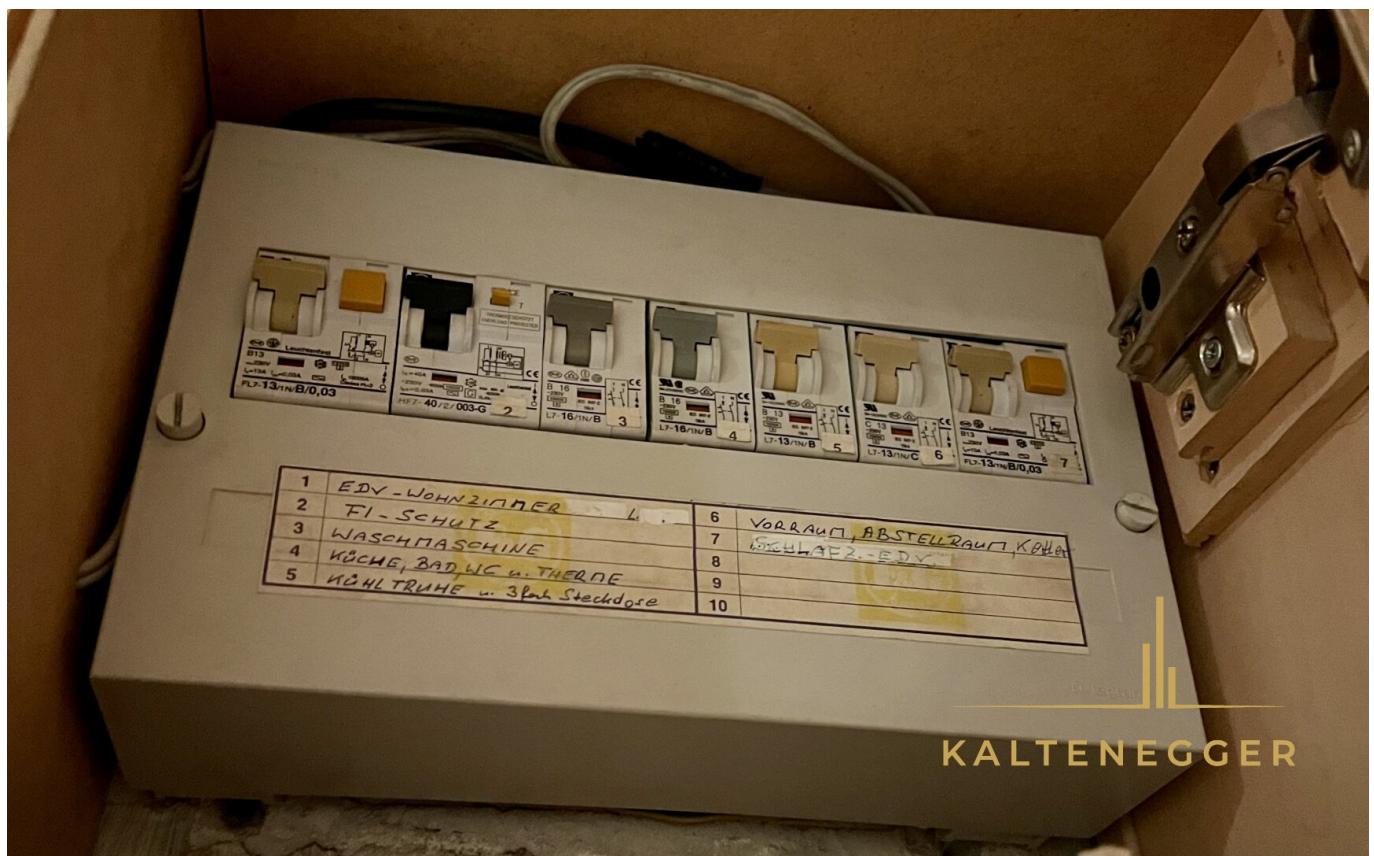
**Alexandra Kotthaus**

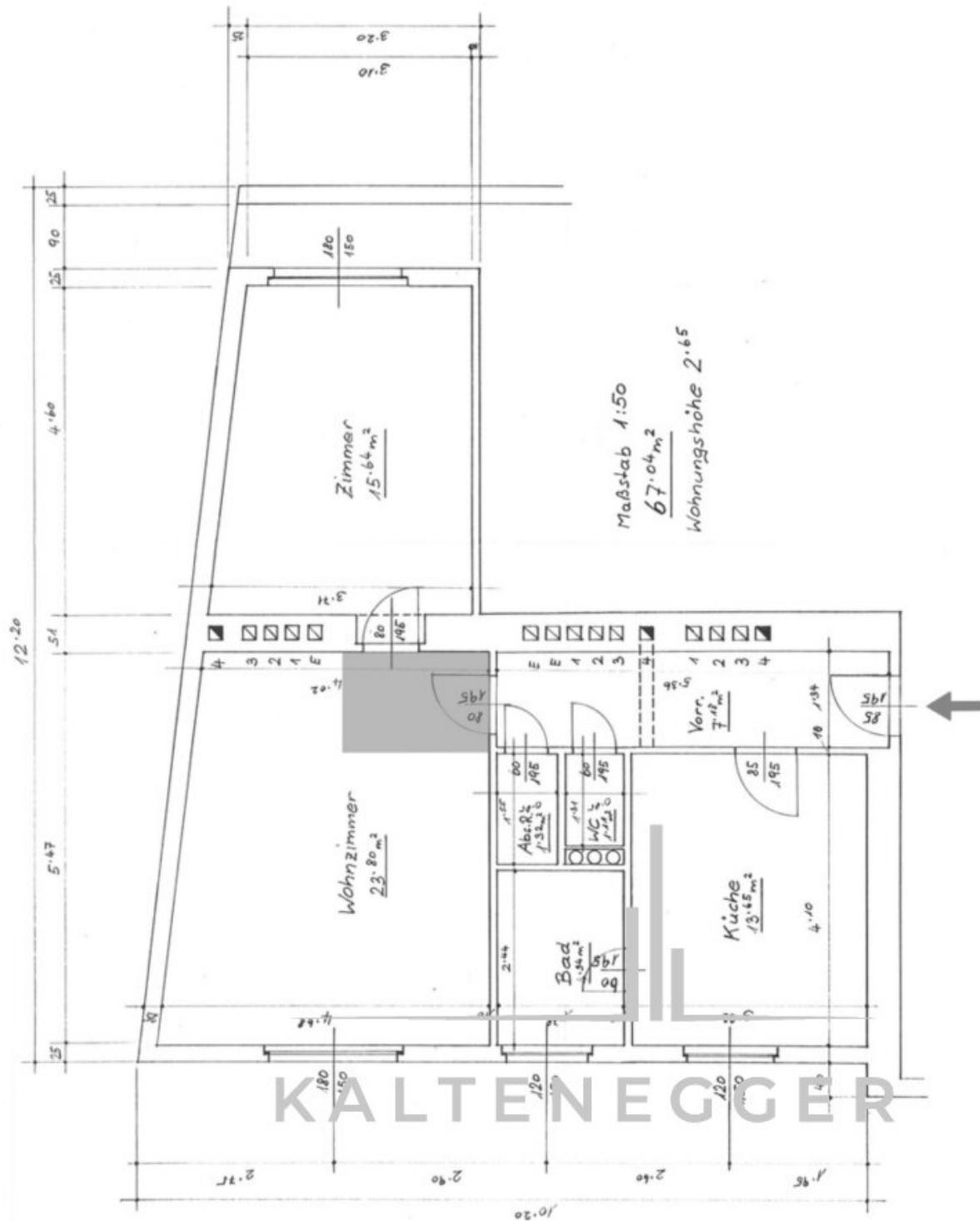
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77









KALTENEGGER

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige Wohnung in attraktiver Lage nahe dem Sonnwendviertel. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und liegt ruhig, teils in Hoflage, was trotz urbaner Umgebung ein angenehmes Wohngefühl bietet.

Die Immobilie überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss, großzügige Räume und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

## Raumaufteilung und Flächen

Wohnzimmer ca. 23,8 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 15,64 m<sup>2</sup>

Zimmer mit Küche ca. 13,56 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 7,18 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 4,34 m<sup>2</sup>

WC ca. 1,10 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 1,30 m<sup>2</sup>

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

## Highlights

4. Stock mit Lift

Nähe zum Sonnwendviertel

Nähe zum Wiener Hauptbahnhof

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Gute Raumaufteilung

Sanierungsbedürftig mit großem Wertsteigerungspotenzial

Kellerabteil vorhanden

### **Lage**

Die Lage nahe dem Sonnwendviertel und dem Wiener Hauptbahnhof bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe sowie eine rasche Anbindung an das Stadtzentrum und überregionale Verkehrsverbindungen.

### **Fazit**

Eine ruhig gelegene Wohnung mit viel Potenzial in zentraler Lage – ideal für Käufer, die Wert auf Gestaltungsspielraum und langfristige Wertentwicklung legen.

### **Planung**

Eine umfassende thermisch-energetische Sanierung der Gebäudehülle (u. a. Fassade und Dämmung) ist in Planung, eine weitere Abstimmung der Eigentümergemeinschaft findet in Kürze statt .

Bei Interesse an einer Besichtigung oder bei weiteren Fragen zur Immobilie können Sie mich gerne telefonisch oder per E-Mail kontaktieren.