

**++NEU++ Augarten-Nähe: 93 m<sup>2</sup> Altbau –  
Sanierungsbedürftig & voller Möglichkeiten (derzeit Zwei  
Einheiten)**



Wohnung-A: Zimmer 1

**Objektnummer: 1587/64983**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,11 €
<b>USt.:</b>	19,81 €

## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

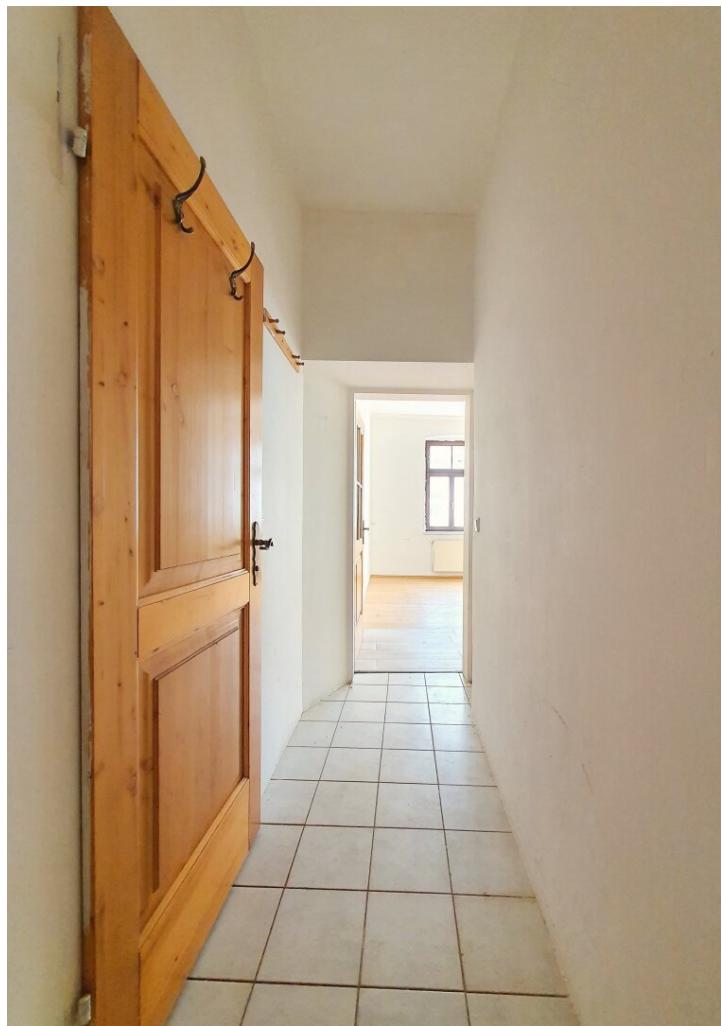
H +43 660 380 72 32

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





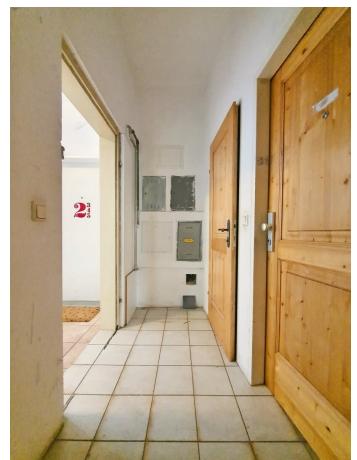


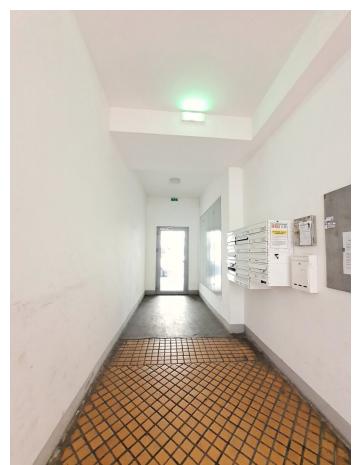


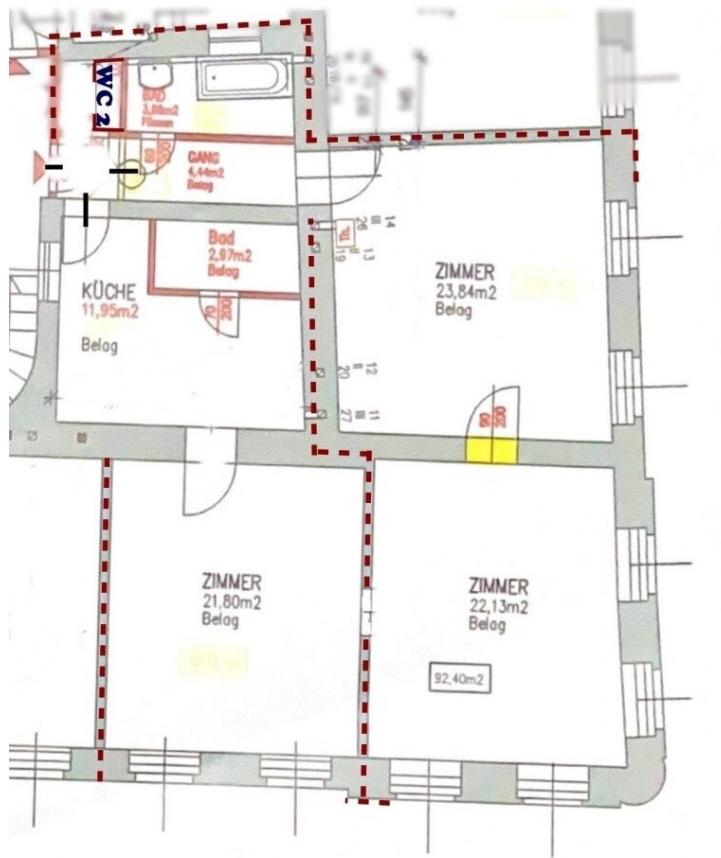














# **Objektbeschreibung**

**Altbaujuwel mit großem Potenzial – ca. 93 m<sup>2</sup> nur wenige Schritte vom Augarten entfernt**

**Zwei Einheiten | individuelle Gestaltung | generalsanierungsbedürftig**

**Auf Wunsch kann die Sanierung der Wohnung über den Verkäufer folgen.**

In absolut gefragter Lage des 20. Bezirks, an der Wallensteinstraße / Ecke Strefflurgasse, befindet sich diese klassische Altbauwohnung im 3. Obergeschoss (derzeit ohne Lift) und wartet darauf, neu zum Leben erweckt zu werden.

Derzeit besteht die Einheit aus **zwei nebeneinanderliegenden Wohnungen**, die sich im Zuge einer Sanierung zu einer großzügigen ca. 93 m<sup>2</sup> großen Eigentumswohnung verbinden lassen – eine seltene Gelegenheit für alle, die ihren Wohnraum individuell gestalten möchten.

Hohe Decken, große Fenster und ein attraktiver Lichteinfall aus zwei Himmelsrichtungen (Süd-West / Süd-Ost) verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Altbaucharme und schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl.

Ein Objekt für Liebhaber klassischer Altbauten, kreative Köpfe und Investoren, die das Potenzial dieser Lage und Immobilie zu schätzen wissen.

**Raumaufteilung laut Plan:**

- **3 große Zimmer ca. 22 -24 m<sup>2</sup> (Durchbruch möglich)**
- **2 Badezimmer**
- **2 WCs**
- **Zwei Eingänge – kombinierbar**
- **Flexibles Layout für Küche, Homeoffice oder Familiennutzung**

**Lagevorteile – alles Wichtige in Gehweite:**

- **Öffentlicher Verkehr:**

- U6 Jägerstraße // ca. 5 Min. zu Fuß
- U4 Friedensbrücke // ca. 7 Min. zu Fuß
- Straßenbahnen 5, 31, 33

- **Einkauf & Versorgung:**

- Supermärkte (Spar, Billa, Hofer) // BIPA, dm in direkter Umgebung

- **Gesundheit:**

- Hausärzte, Apotheken, Fachärzte im Umkreis

- **Bildung:**

- Kindergärten, Schulen, Gymnasien // HTLs, FHs & Universitäten gut erreichbar

- **Freizeit:**

- Augarten & Donaukanal // grüne Erholung

### **Top für Eigennutzer:**

Die perfekte Gelegenheit für alle, die ihren individuellen Wohnraum in zentraler Lage verwirklichen möchten – mit klassischem Altbaugrundriss, sehr guter Infrastruktur und großzügiger Wohnfläche.

Ob als stilvoller Pärchenhaushalt, urbane Stadtwohnung mit Homeoffice oder gemütliches Zuhause für eine kleine Familie: Diese Immobilie bietet die ideale Basis, um Wohnideen nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen.

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis für diese potenzielle Wohnung beträgt **EUR 329.000.–**

**Besichtigung & Kontakt:**

VEREINBAREN Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: [sa@direktfinanzimmo.at](mailto:sa@direktfinanzimmo.at)

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Energieausweis wird noch vorgelegt.

Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

\*\*\*\*\*

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap