

## Urban-Loritz-Platz - 3-Zimmer-Altbauwohnung mit westseitiger Loggia und großem Gestaltungspotenzial



Loggia

**Objektnummer: 6653/864**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 149,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	419.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,36 €
<b>USt.:</b>	18,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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

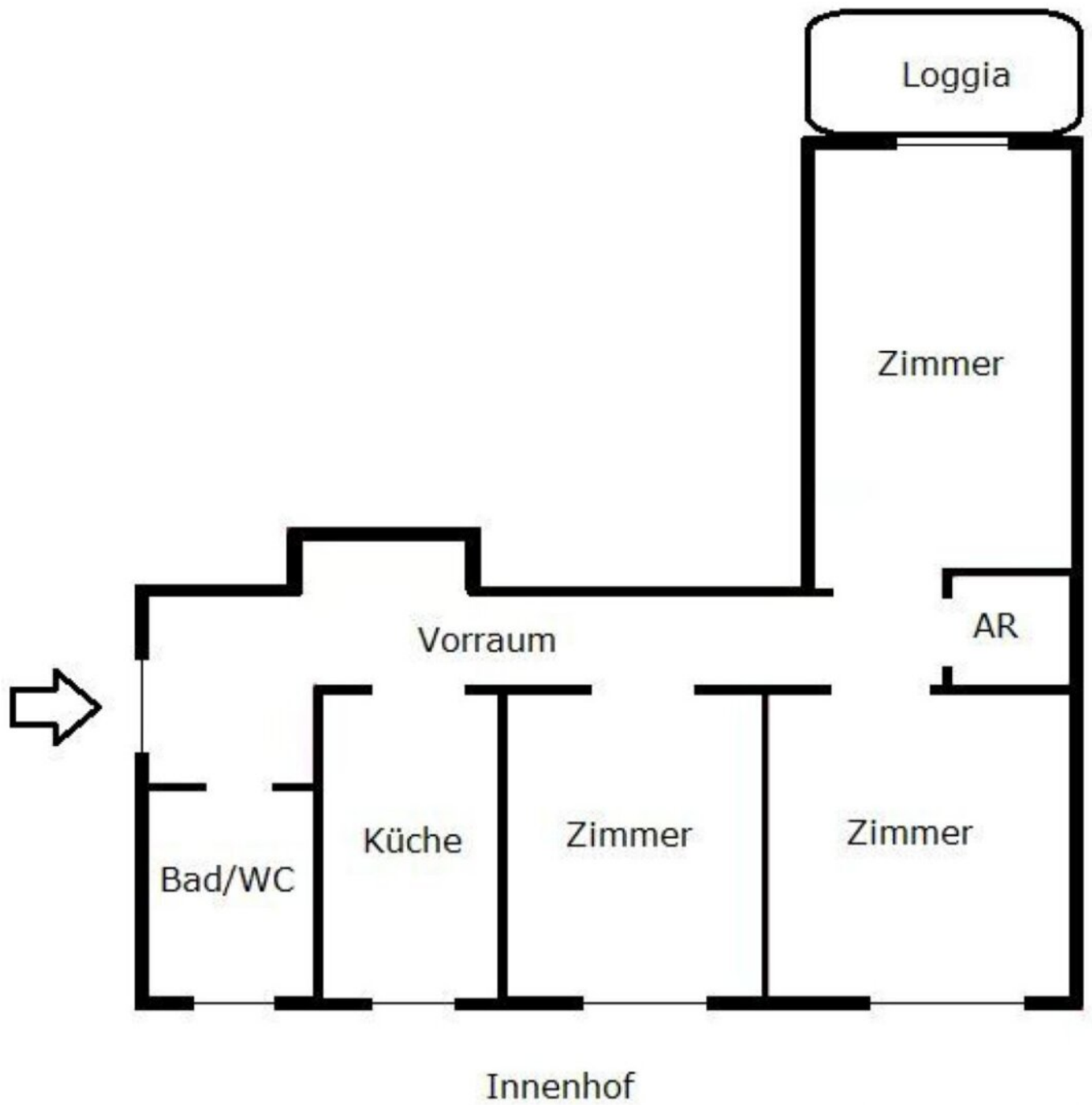












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt **eine sanierungsbedürftige Altbauwohnung (BJ ca. 1930)** mit einer **Wohnfläche von rund 84 m<sup>2</sup>** sowie einer **knapp 5 m<sup>2</sup> großen Loggia** in beehrter Lage direkt beim Urban-Loritz-Platz. Die Wohnung befindet sich im **dritten Liftstock** eines gepflegten Hauses und bietet einen guten Grundriss mit großem Entwicklungspotenzial.

Besonders hervorzuheben ist die **durchdachte Ausrichtung der Räume**: Die **Küche sowie die Schlafzimmer sind ostseitig, somit hofseitig orientiert** und werden **morgens** von angenehmem Tageslicht durchflutet. Das **Wohnzimmer ist westlich ausgerichtet** und bietet gemeinsam mit der **vorgelagerten Loggia** einen schönen Blick auf den Urban-Loritz-Platz.

Sämtliche Zimmer sind vom **zentral gelegenen Vorraum aus separat begehbar**, was eine optimale Raumaufteilung gewährleistet. Im vorderen Bereich der Wohnung befindet sich das **Badezimmer mit integrierter Toilette**. Ein **praktischer Abstellraum** komplettiert das Immobilienangebot.

Die Wohnung befindet sich in **einem generalsanierungsbedürftigen Zustand** und eröffnet damit die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach **den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen** zu gestalten. Hier können individuelle Wohnideen verwirklicht werden.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Toilette
- Küchenraum
- Abstellraum
- Wohnzimmer
- Loggia

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap