

**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

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

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

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

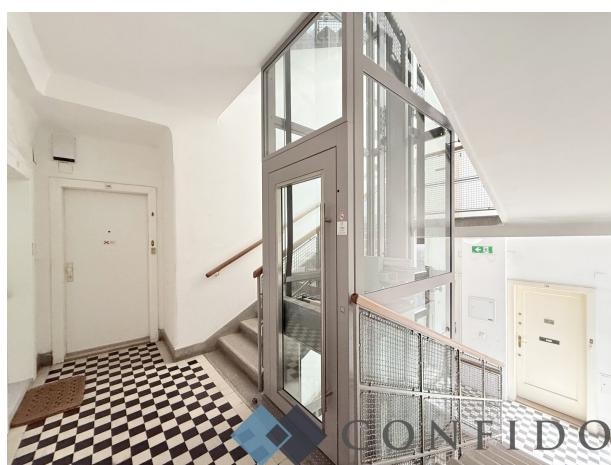
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

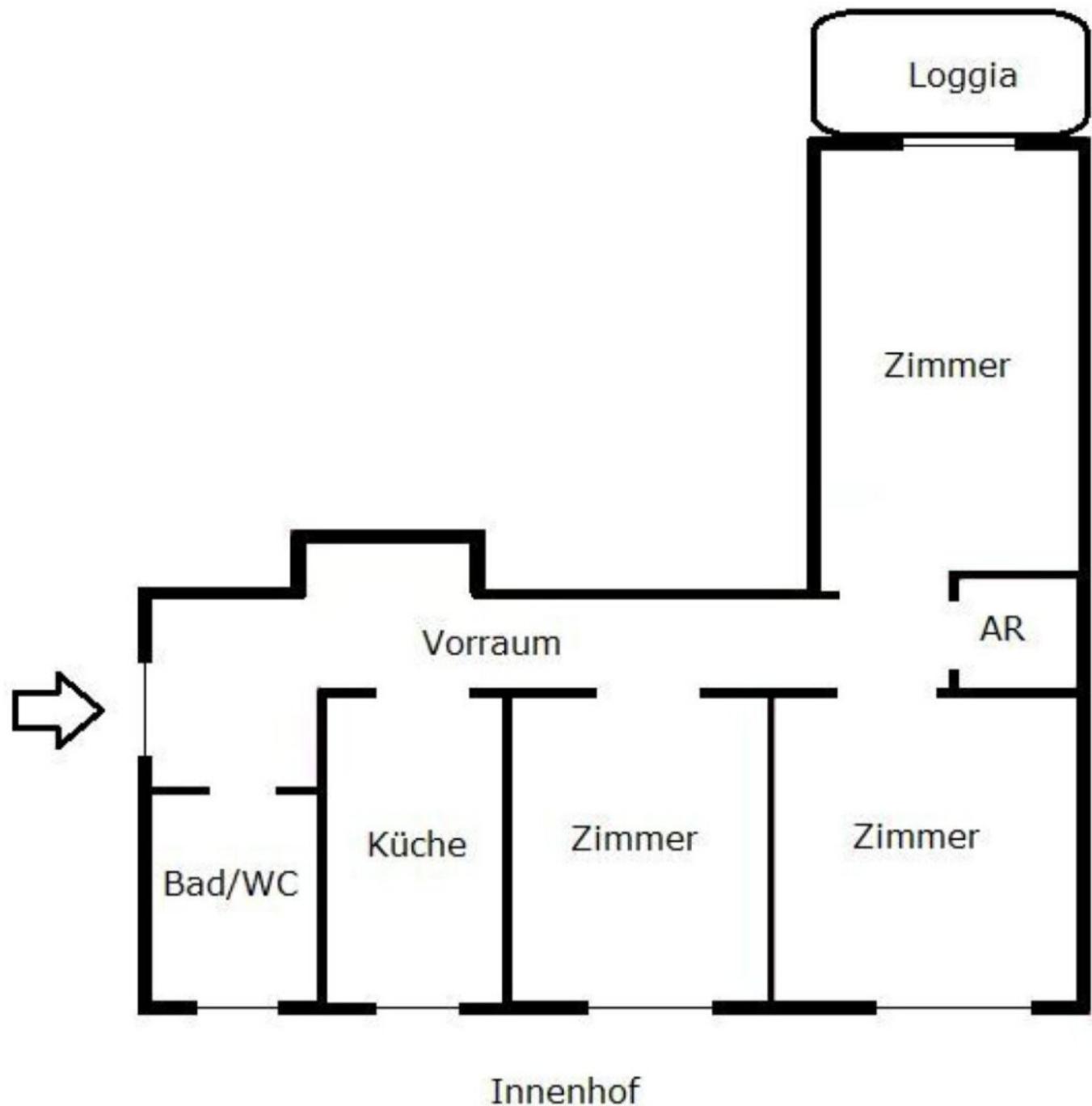












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sanierungsbedürftige Altbauwohnung (BJ ca. 1930)** mit einer **Wohnfläche von rund 84 m²** sowie einer **knapp 5 m² großen Loggia** in begehrter 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 <1.000m

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