

2 Zimmer-Altbauwohnung in gefragter Lage Nähe Augarten



**Bis 30.6.26:
Jetzt noch
Gebührenbefreiung
nutzen!**



Objektnummer: 93140

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--|
| Adresse | Webergasse 19 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1200 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 62,69 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 120,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,76 |
| Kaufpreis: | 339.000,00 € |
| Betriebskosten: | 142,95 € |
| USt.: | 14,30 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

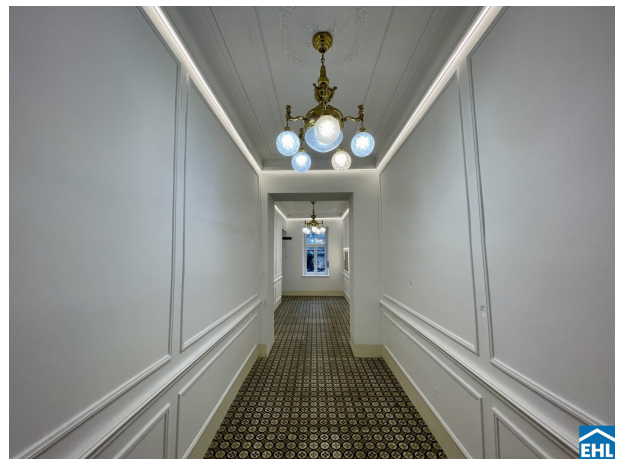
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

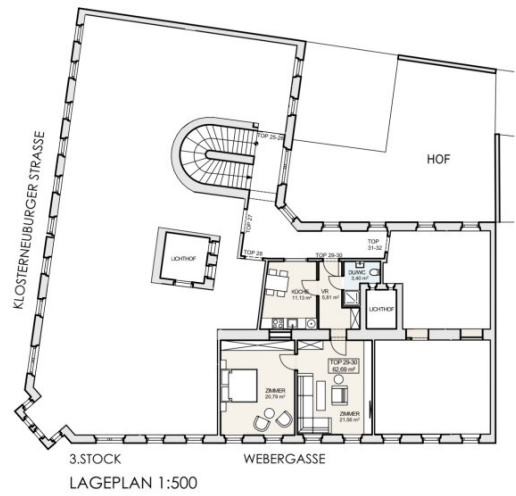
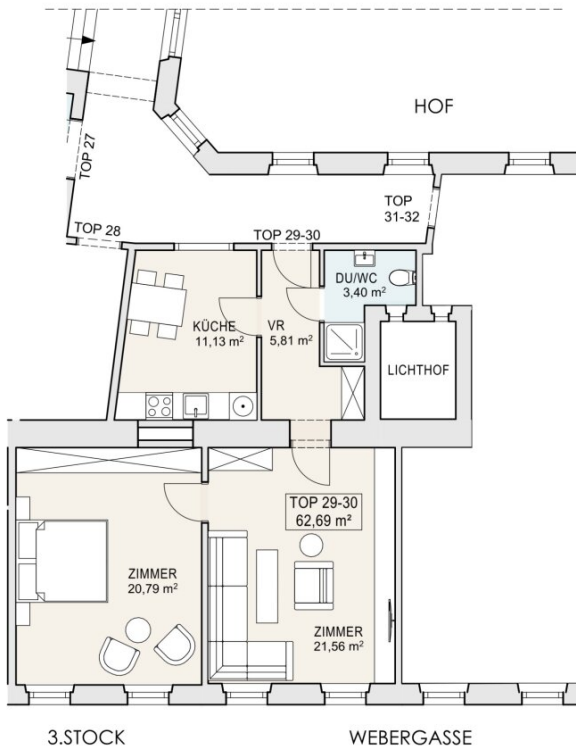


Mitglied des
immobilienring.at









3.STOCK

TOP 29-30
62.69 m²

VORABZUG

KLOSTERNEUBURGER STRASSE 30
1200 WIEN



0 5 10 m

GRUNDRISS 1/100



Objektbeschreibung

2 Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche nahe Augarten

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage eines Altbaus aus dem Jahr 1900. Die Liegenschaft befindet sich in der Webergasse 19, an der Ecke zur Klosterneuburger Straße 30, nur wenige Gehminuten vom beliebten Augarten entfernt.

Die Wohnung selbst bietet eine praktische Raumaufteilung mit Vorraum, separater Küche, Wohnzimmer, einem Schlafzimmer sowie Badezimmer. Die beiden Zimmer sind mit jeweils etwa 20m² sehr großzügig geschnitten und bieten so viel Gestaltungsfreiraum.

Das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem gepflegten und kürzlich modernisierten Zustand. Der Eingangsbereich wurde stilvoll erneuert und mit einem digitalen schwarzen Brett ausgestattet. Gleichzeitig wurde großer Wert darauf gelegt, den authentischen Altbaucharme zu bewahren: Die originalen Mosaikfliesen, kunstvoll gearbeiteten Stiegenhausgeländer sowie die historischen Bassenas auf den Etagen sind noch erhalten und verleihen dem Haus besonderen Charakter.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass das Haus derzeit über keinen Lift verfügt. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch vertraglich zur Errichtung eines Liftes bis spätestens 2028.

Die Lage & Infrastruktur

Die Wohnlage punktet durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken), Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Klosterneuburger Straße verbindet urbanes Leben mit entspanntem Wohnen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **U-Bahn:** U4 „Friedensbrücke“ (ca. 6 Gehminuten)
- **Straßenbahnlinien:** 1, 2, 5, 31, 33, O
- **Bus:** Linie 5B

Damit ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch der Franz-Josefs-Bahnhof oder die U6-Station Jägerstraße schnell erreichbar.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises.

Nur noch bis 30.06.2026: Nutzen Sie jetzt noch die Möglichkeit der Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechts- und Eintragungsgeld als Eigennutzer für Ihren neuen Hauptwohnsitz!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <225m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <75m

Universität <600m

Höhere Schule <775m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.200m

Sonstige

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <300m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.