

## **From Old to Gold – Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 7485/261**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staudgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
USt.:	15,90 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Baumgartner**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien







## Objektbeschreibung

### Altbau-Juwel mit Potenzial in Bestlage Währing – Gestalten Sie Ihr Traumzu Hause

In begehrter Lage im **18. Bezirk** wartet eine Wohnung mit Charakter, Charme und großem Entwicklungspotenzial auf ihre neuen Eigentümer. Diese **Eckwohnung im 1. Stock eines klassischen Altbaus (Baujahr ca. 1900)** bietet die perfekte Grundlage, um sich ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Auf rund **68 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich ein großzügiges Raumgefühl, das Altbauliebhaber und kreative Köpfe gleichermaßen begeistert.

### Raum für Ideen & Persönlichkeit

Die Wohnung überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss:

- **Großzügiges Wohnzimmer** – ideal für gemütliche Abende oder gesellige Runden
- **Weiteres großes Zimmer** – perfekt als Schlafzimmer oder kombinierter Wohn-/Arbeitsbereich
- **Küche mit Platz für einen Essbereich** – das Herzstück für gemeinsames Kochen
- **Badezimmer mit Dusche & WC**
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Als **Eckwohnung** profitieren Sie von einer besonders angenehmen Belichtung und einem offenen Wohngefühl.

### Altbau mit Charakter – bereit für neue Ideen

- Baujahr ca. **1900**
- Klassischer Wiener **Altbau mit Flügeltüren**
- **Renovierungsbedürftig** – ideale Basis für individuelle Gestaltung
- Möblierung: **Küche & Badezimmer vorhanden**

Hier haben Sie die Möglichkeit, eine **echte Altbauperle** nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.

## **Lage – Währing von seiner besten Seite**

Die **Staudgasse** zählt zu den gefragtesten Adressen im 18. Bezirk.

Eine perfekte Kombination aus **urbanem Leben, Nahversorgung und hoher Lebensqualität**.

In unmittelbarer Umgebung:

- zahlreiche **Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte**
- beste **öffentliche Verkehrsanbindung**
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- grüne Rückzugsorte in der Umgebung

Eine Lage, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt.

## **Fazit**

Ob als **stilvolles Eigenheim, Stadtwohnung mit Charakter** oder **wertstabiles Investment** – diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, Altbaucharme mit eigenen Ideen zu verbinden.

**? Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Wohnung!**

Hier entsteht Ihr neues Zuhause – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap