

**2-Zimmer Eigentumswohnung zum Top-Preis | Sofort  
beziehbar | Wertsteigerungspotenzial**



**Objektnummer: 6729**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,24 €
<b>USt.:</b>	10,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

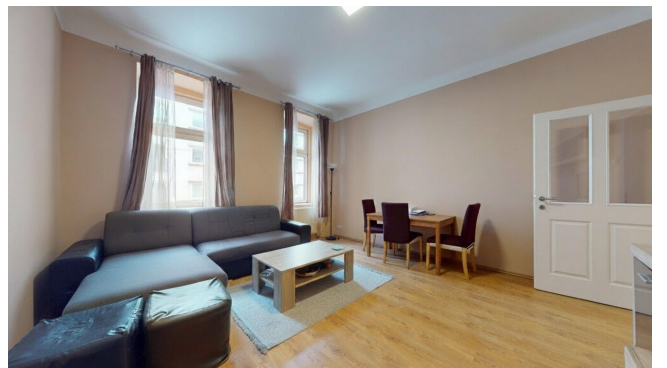
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

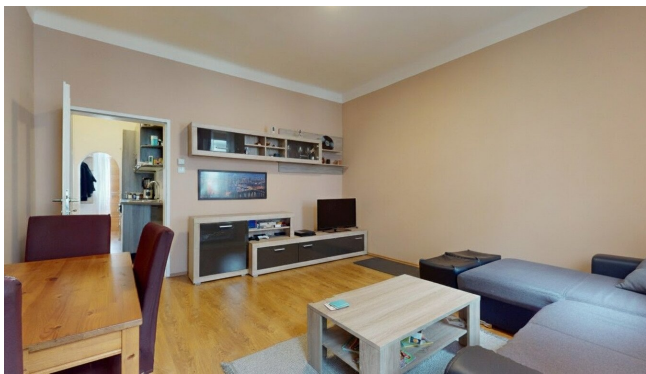
## Ihr Ansprechpartner

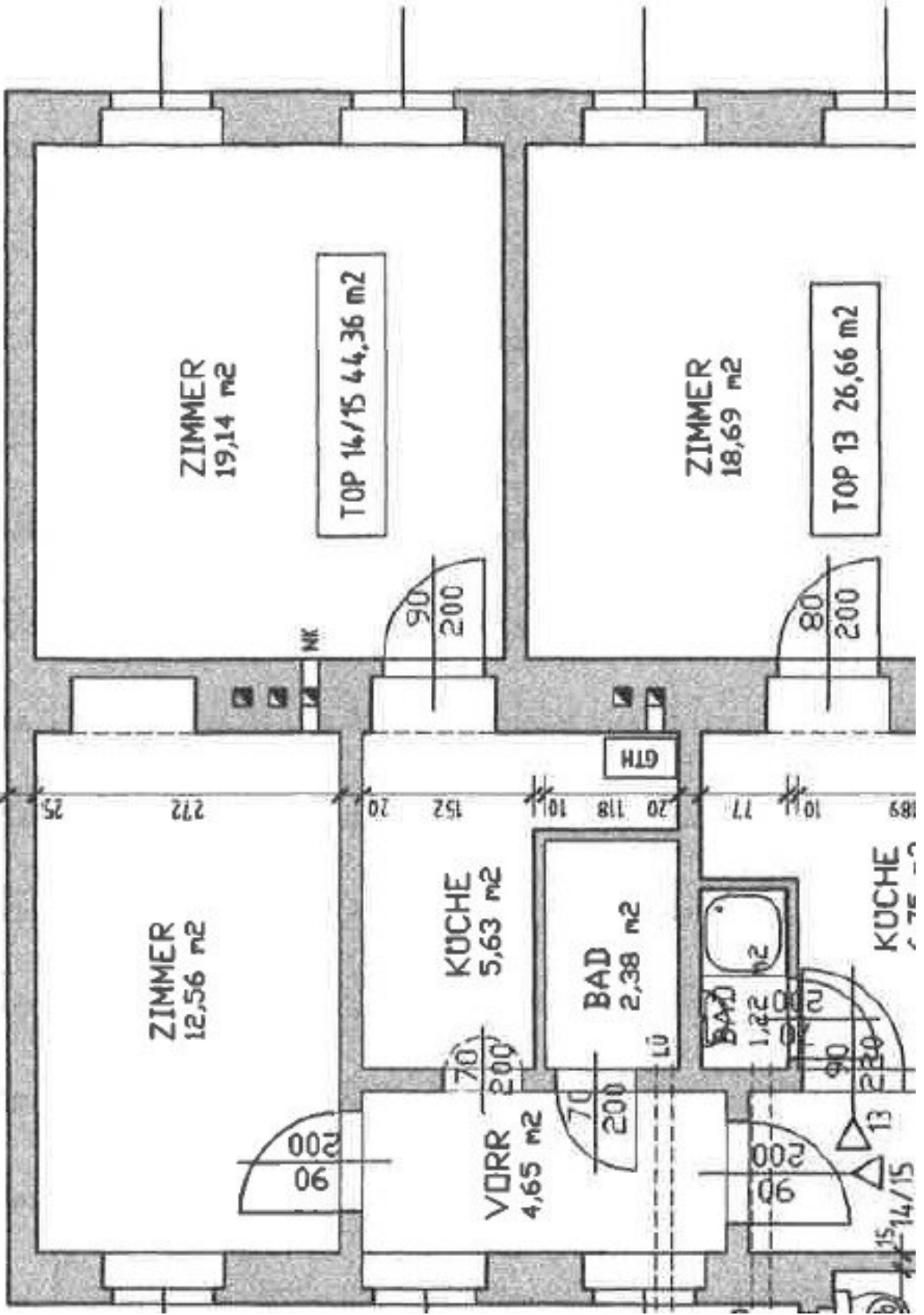


**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gepflegte und sofort beziehbare 2-Zimmerwohnung** mit hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Immobilie eignet sich ideal für **preisbewusste Eigennutzer, Anleger oder Erstkäufer**, die eine kompakte Wohnung mit langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

Besonders hervorzuheben ist der **außergewöhnlich attraktive m<sup>2</sup>-Preis (UNTER EUR 2.800/m<sup>2</sup>)**, der in Kombination mit **den geplanten Verbesserungen am Gebäude** eine seltene Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt darstellt.

### ? Eckdaten

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **44,36 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung:

- ruhiges, hofseitiges Schlafzimmer
- helles Wohnzimmer mit angenehmer Südausrichtung
- Vorzimmer mit geplanter zukünftiger Loggia-Erweiterung
- separates Badezimmer mit Fliesen
- funktionale, getrennte Küche

Durch die südliche Ausrichtung des Wohnzimmers entsteht ein besonders freundliches und lichtdurchflutetes Wohngefühl.

### Gebäude & Entwicklungspotenzial

Das Wohnhaus befindet sich derzeit in einer umfassenden Entwicklungs- und Sanierungsphase.

Geplant bzw. bereits bewilligt sind unter anderem:

- Lifteinbau
- Errichtung einer Loggia für die Wohnung
- weitere Sanierungsmaßnahmen am Gebäude

Die entsprechenden Unterlagen sowie die Baubewilligungen liegen bereits vor. Die Umsetzung der Maßnahmen befindet sich derzeit im Verzug, wodurch aktuell noch kein endgültiger Fertigstellungstermin feststeht.

Laut Vorgaben der MA50 sind weitere Sanierungsmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Die geschätzten Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf rund EUR 500.000,-. Im ungünstigsten Fall ist seitens des zukünftigen Eigentümers mit zusätzlichen Investitionskosten in Höhe von ca. EUR 30.000,- bis EUR 35.000,- zu rechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap