

## **Stilvolle Altbauwohnungen mit Entwicklungspotenzial im generalsanierten Wiener Zinshaus**



**Objektnummer: 2258/85**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	573.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

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





# LIECHTENSTEINSTRASSE 24

1090 WIEN



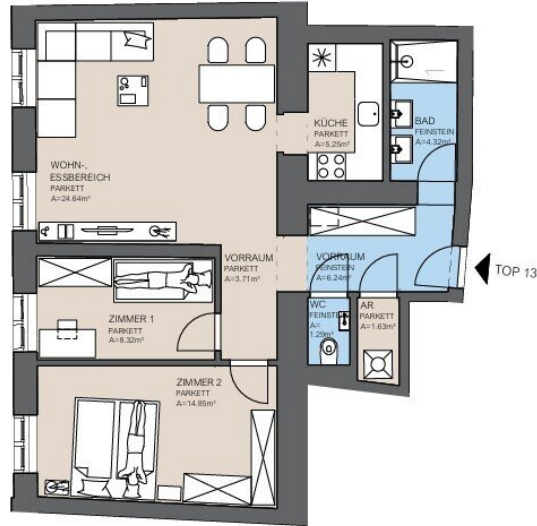
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

VORRAUM		9.95m <sup>2</sup>
BAD		4.32m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM		1.63m <sup>2</sup>
WC		1.29m <sup>2</sup>
WOHN-, ESSBEREICH		24.64m <sup>2</sup>
KÜCHE		5.25m <sup>2</sup>
ZIMMER 1		8.32m <sup>2</sup>
ZIMMER 2		14.85m <sup>2</sup>

SUMME 70.24m<sup>2</sup>

## TOP 13 2.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT 70.24m<sup>2</sup>



2.OBERGESCHOSS

ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTÄND DES VERKAUFS!  
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

**ADD** ARCHITEKTEN ZT GMBH  
AT - 1090 WIEN | THURNGASSE 15 A  
+43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

LIECHTENSTEINSTRASSE 24 | VERKAUFSPLAN M 1:100

## Objektbeschreibung

Das prachtvolle Wiener Zinshaus verbindet klassischen Altbaucharme mit moderner Wohnqualität und wurde im Zuge eines hochwertigen, zweigeschoßigen Dachgeschoßausbaus umfassend generalsaniert. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die stilvolle Erhaltung der historischen Gebäudesubstanz sowie die nachhaltige Aufwertung der gesamten Liegenschaft gelegt. Die Fertigstellung des neuen Dachgeschoßes ist für Spätsommer 2026 vorgesehen.

Zum Verkauf gelangen derzeit fünf sanierungsbedürftige Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoß. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden bereits neue Fenster eingebaut sowie – wo baulich möglich – attraktive Terrassen geschaffen, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Die Einheiten eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Neben einer individuellen Sanierung besteht auch die Möglichkeit, mehrere Wohnungen zusammenzulegen und dadurch großzügige Wohnflächen nach persönlichen Vorstellungen zu realisieren. Auf Wunsch können die Wohnungen zudem schlüsselfertig und nach individuellen Ausstattungswünschen hergestellt werden.

Die Kombination aus historischem Wiener Altbaufair, moderner Gebäudesanierung und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit in begehrter Wiener Lage.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap