

## Wohnung mit Gestaltungspotenzial in revitalisiertem Zinshaus



1

**Objektnummer: 141/84463**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Wohnfläche:</b>	46,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,11
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

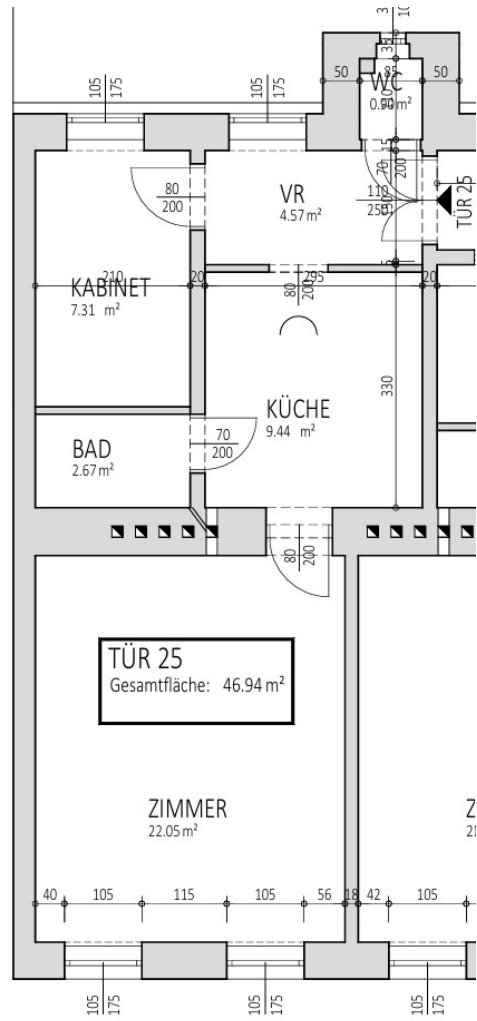
Rustler Immobilientreuhand

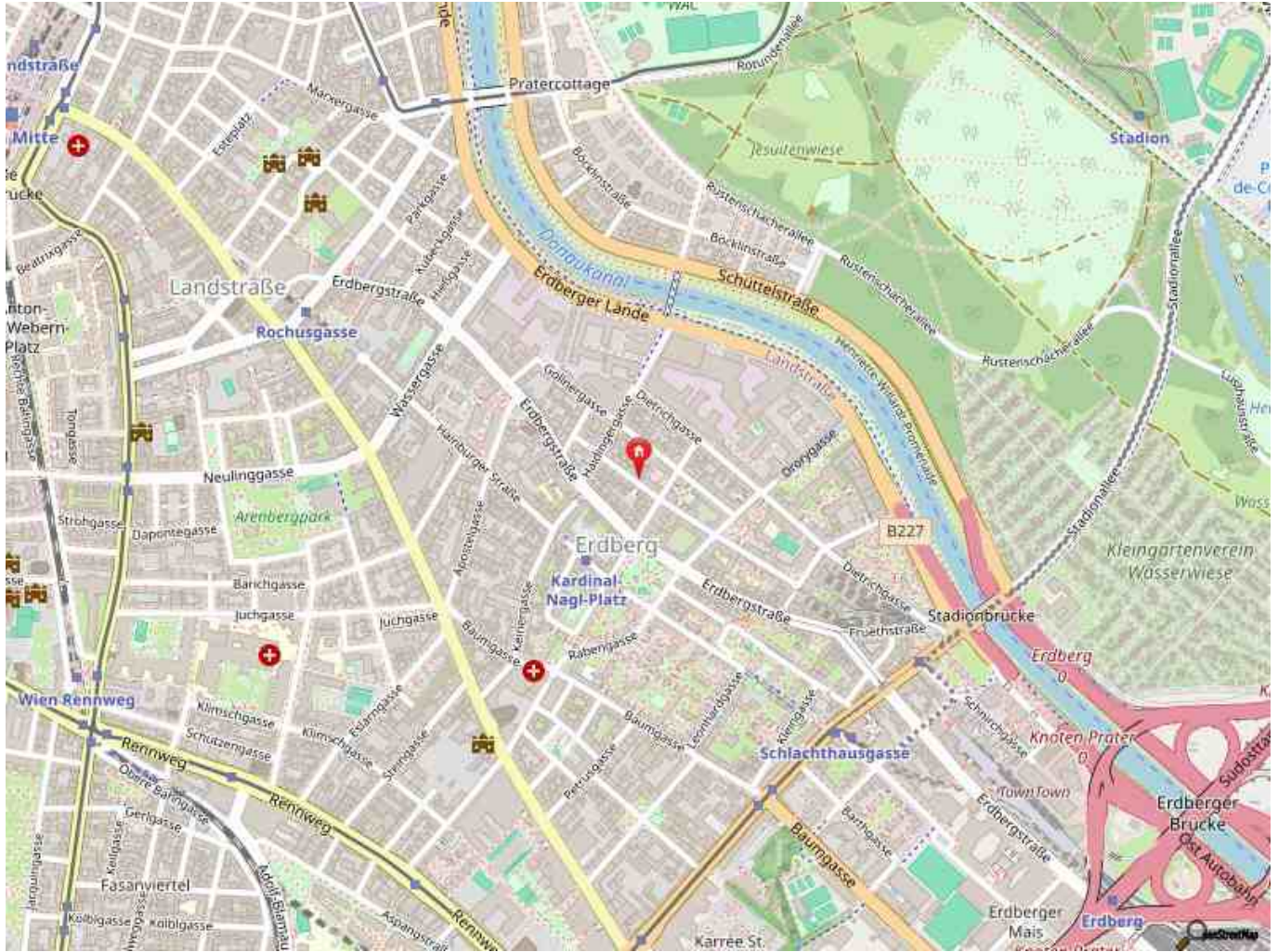
T +43 1 894 97 49393

H +43 676 834 34 393

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







## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige Wohnung im 4. Obergeschoss eines Zinshauses. Derzeit befindet sich der Dachgeschossausbau in Umsetzung. Im Zuge dieser Arbeiten wird das gesamte Gebäude umfassend revitalisiert. Geplant bzw. bereits teilweise umgesetzt sind unter anderem die Sanierung des Stiegenhauses, der Einbau eines Aufzugs, neue Fenster im Stiegenhaus sowie die Trockenlegung des Kellergeschosses.

Die in der Anzeige dargestellten Fotos sind teilweise Visualisierungen bzw. zeigen den Zustand vor Beginn der Bauarbeiten.

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in begehrter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks mit hervorragender Infrastruktur. Der Rochusmarkt, der Donaukanal sowie die Praterauen sind bequem fußläufig erreichbar.

Eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U3-Station „Kardinal-Nagl-Platz“ sowie die Buslinie 77A gewährleistet. Die beliebte Landstraßer Hauptstraße mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten sind rasch erreichbar. Darüber hinaus stehen zahlreiche Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum in fußläufiger Distanz zur Verfügung.

### Objekt

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 47 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- \*Vorraum
- \* Wohnzimmer
- \* Schlafzimmer
- \* Küche
- \* Badezimmer
- \* WC

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet die ideale Möglichkeit, individuelle Wohnwünsche nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

### Zusatzinformation

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber sowie auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin.

Die Angaben über das angebotene Objekt wurden uns vom Eigentümer bzw. Abgeber zur Verfügung gestellt. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit,

Vollständigkeit und Aktualität der Angaben. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



## **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.