

**Gestalten Sie Ihren Wohntraum! Sanierungsbedürftige  
2-Zimmer-Altbauwohnung mit viel Potenzial &  
hervorragender öffentlicher Anbindung an die U1 & U2 -  
schnell zugreifen!**



**Objektnummer: 298581**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlfeldgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1848
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,54 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 85,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,75
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	182,80 €
USt.:	19,60 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marlies Sprinzl

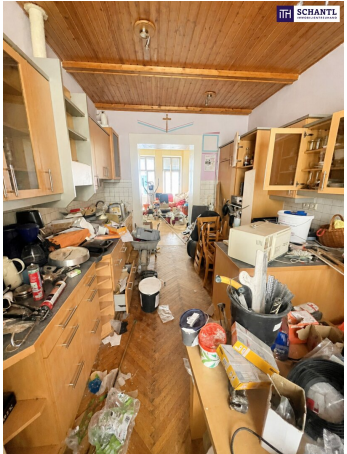
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +436609094554  
H +43 664 30 7000 9

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

### Gestalten Sie hier Ihren ganz persönlichen Wohnraum!

Diese großzügige Altbauwohnung befindet sich im 1. Stock eines repräsentativen und umfassend sanierten Altbaugebäudes aus dem Jahr 1848 und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung verfügt über rund **71 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und wird im **sanierungsbedürftigen Zustand verkauft** – ideal für Eigennutzer mit kreativen Ideen oder Anleger mit Blick für Wertsteigerung.

Das stilvolle Zinshaus überzeugt durch seinen klassischen Altbaucharme kombiniert mit modernisiertem Allgemeinzustand:

- **Lift vorhanden**
- **neu sanierte Gangflächen**
- **Kellerabteil vorhanden**
- **repräsentatives Altbauhaus**
- **Zentrale Lage im 2. Bezirk mit perfekter Anbindung an die U1**

Besonders attraktiv:

Auch die direkt angrenzende Nachbarwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> (sanierter Zustand) steht derzeit zum Verkauf. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, beide Einheiten zusammenzulegen und eine großzügige Wohneinheit mit insgesamt ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu schaffen – perfekt für Familien, Altbauliebhaber oder exklusive Wohnkonzepte.

**Wohnfläche:** ca. 71,44 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 299.000

**Entdecken Sie diesen Wohntraum bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, von Ihnen zu hören!**

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap