

Entkernte Einheit mit Charme in saniertem Altbau – verwirklichen Sie Ihre Wohnvorstellungen



Visualisierung Wohnz

Objektnummer: 141/85827
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1908
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	257,00 €
USt.:	25,70 €
Sonstige Kosten:	92,52 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner

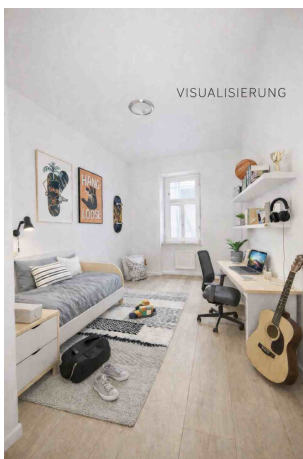


Timo Kohlweiss

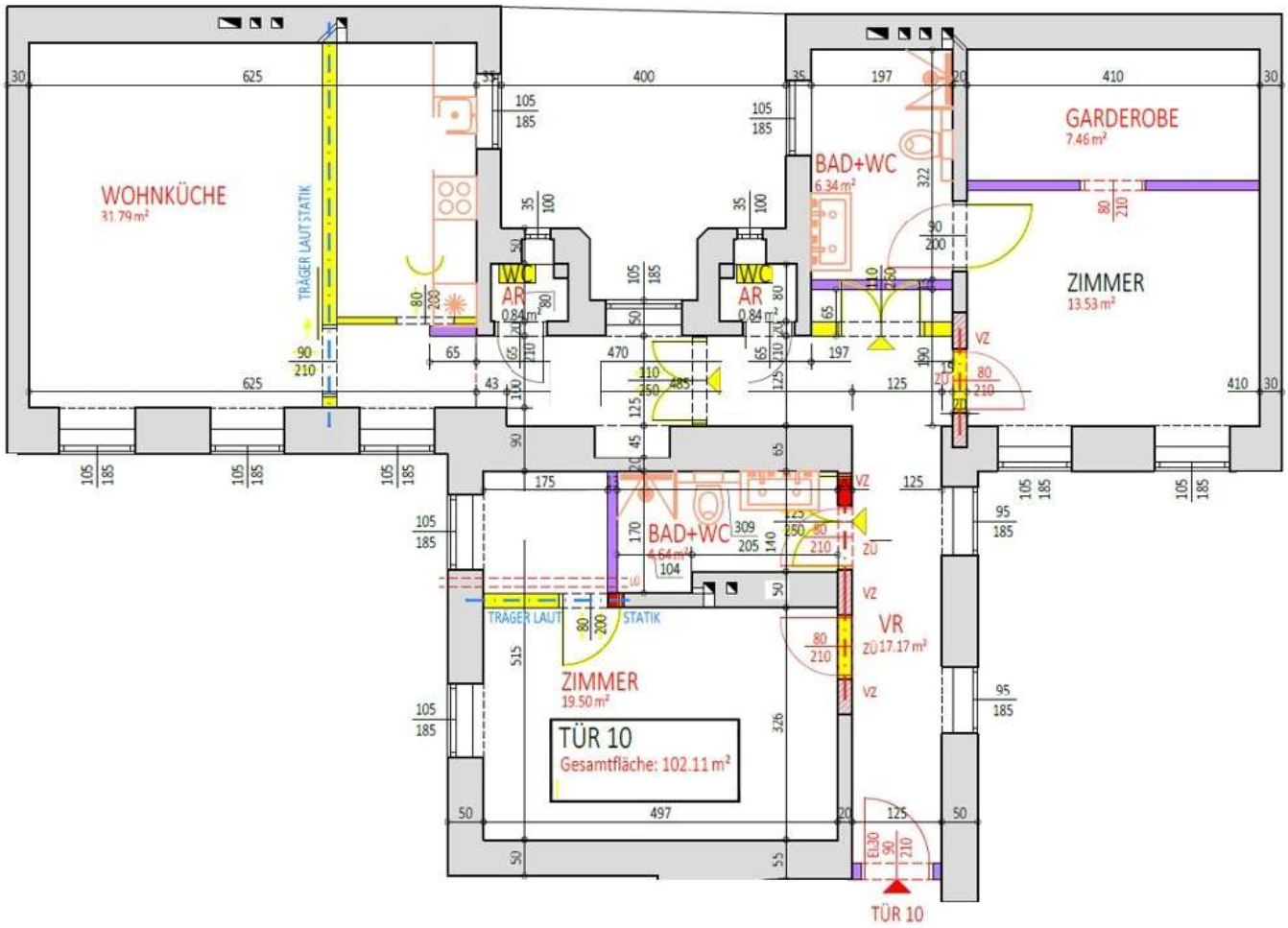
Rustler Immobilientreuhand

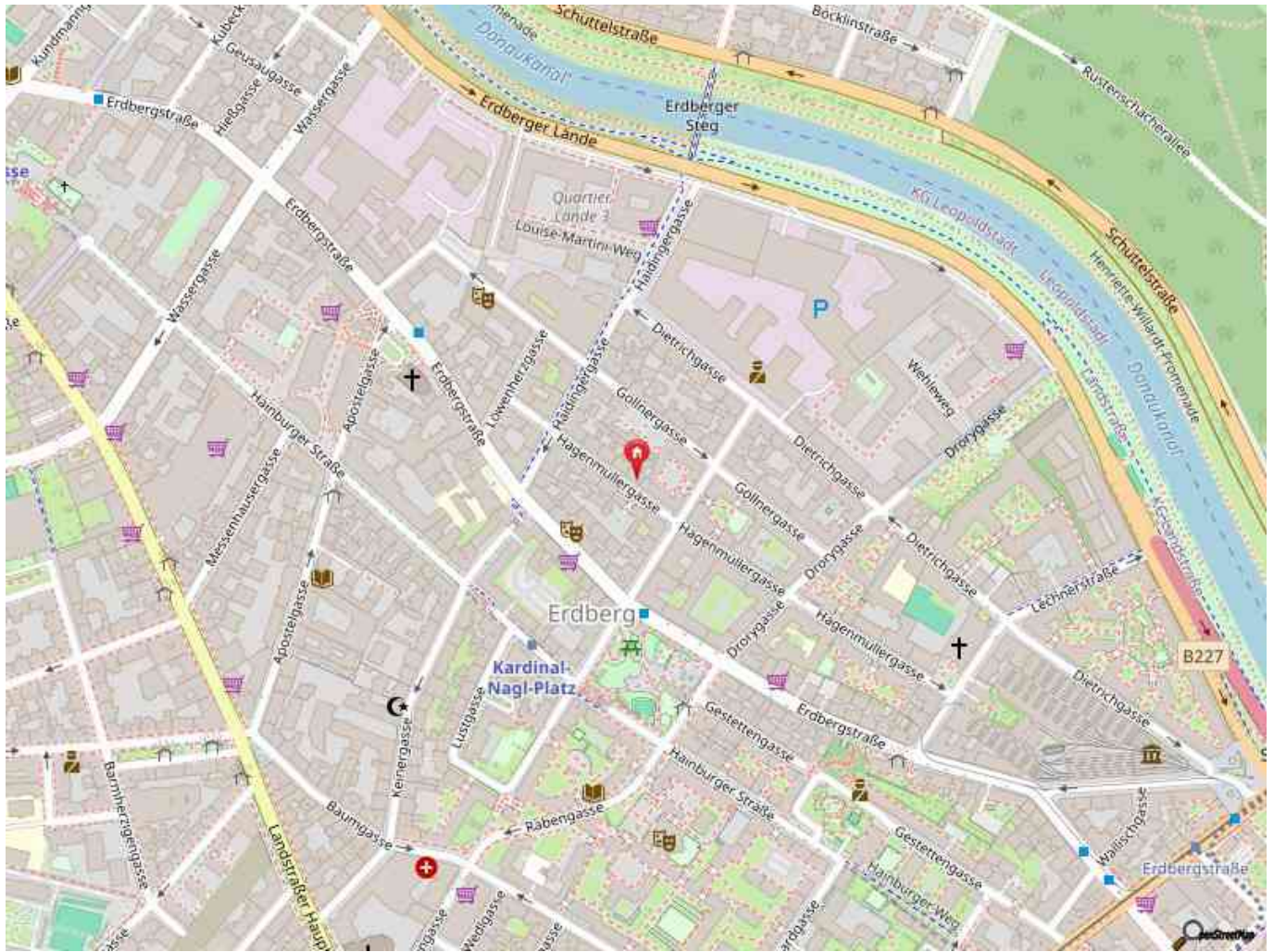
T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird das gesamte Haus umfassend saniert und ein Lift eingebaut. Zwei Wohneinheiten im ersten Stock des Gebäudes wurden bereits vollständig entkernt. Die weitere Sanierung sowie der Innenausbau dieser Einheiten erfolgen durch den Käufer in Eigenregie. Die erforderlichen Stahlstabilisierungen wurden bereits eingefügt.

Top 10–12 befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Altbaus in einer ruhigen Seitengasse und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m². Die Wohnung besticht durch hohe Decken, klassische Altbauproportionen und drei großzügige Zimmer mit beeindruckenden Raumdimensionen.

Gebäude & Ausstattung

Im Zuge der Sanierung werden die Dachgeschosse ausgebaut und umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen am gesamten Gebäude umgesetzt:

- Einbau eines Personenaufzugs
- Sanierung und optische Aufwertung von Fassade und Stiegenhaus
- Trockenlegung des Kellers
- Ein Kellerabteil ist Bestandteil des Eigentums

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Parallelstraße zur Erdberger Straße, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre bei gleichzeitig optimaler Anbindung gewährleistet ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zudem bietet die nur rund 10 Gehminuten entfernte Landstraße eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Restaurants und Cafés. Der Rochusmarkt ist lediglich eine U-Bahn-Station, Wien Mitte nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz (U3) befindet sich ca. 350 m von der Liegenschaft entfernt. Darüber hinaus sind die Buslinie 77A (Rennweg – Lusthaus) in ca. 200 m sowie die Nachtbuslinie N75 bequem erreichbar.

Wien Mitte mit den U-Bahn-Linien U3 und U4 sowie zahlreichen S-Bahn- und Regionalzugverbindungen ist ebenfalls rasch erreichbar.

Energieausweis

Heizwärmebedarf (HWB): 172,70 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 3,30

Die Einheit wird im entkernten Rohzustand verkauft.

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Monika Riener: riener@rustler.eu

Property Description

As part of the attic conversion, the entire building is undergoing comprehensive refurbishment and a lift will be installed. Two residential units on the first floor have already been completely stripped back to their structural shell. The further renovation and interior fit-out of these units will be carried out by the purchaser at their own responsibility. The necessary steel reinforcements have already been installed.

Unit 10–12 is located on the first floor of a well-maintained period building in a quiet side street and offers a living area of approximately 102 m². The apartment impresses with high ceilings, classic period proportions, and three generously sized rooms with remarkable dimensions.

Building & Features

As part of the refurbishment, the attic levels will be converted and extensive upgrade measures will be implemented throughout the building:

Installation of a passenger elevator

Refurbishment and visual enhancement of the façade and staircase

Basement waterproofing

A private basement storage unit is included in the ownership

Location

The property is situated in a quiet parallel street to Erdberger Straße, ensuring a pleasant residential atmosphere while offering excellent connectivity.

Shops for daily needs are within walking distance. In addition, the Landstraße area, approximately a 10-minute walk away, offers a wide range of shopping facilities as well as numerous restaurants and cafés. Rochusmarkt is just one underground stop away, and Wien Mitte only two underground stops away.

Public Transport Connections

Public transport connections are excellent. The Kardinal-Nagl-Platz underground station (U3) is located approximately 350 metres from the property. The 77A bus line (Rennweg – Lusthaus) is reachable within approximately 200 metres, as is the N75 night bus line. Wien Mitte, with the U3 and U4 underground lines as well as numerous suburban (S-Bahn) and regional train connections, is also easily accessible.

Energy Performance Certificate

Heating Demand (HWB): 172.70 kWh/m²a Overall Energy Efficiency Factor (fGEE): 3.30

The unit is sold in stripped shell condition.

For further information, please contact Ms. Monika Riener: riener@rustler.eu





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.