

Ein Stück echtes Wien – Stilvolle Altbauwohnungen in gefragter Wohnlage (Balkonption!)



Objektnummer: 7398/202600521

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	190
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528





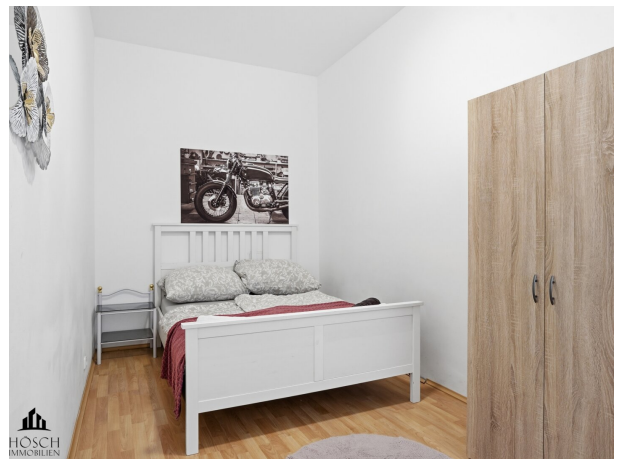





HÖSCH
IMMOBILIEN

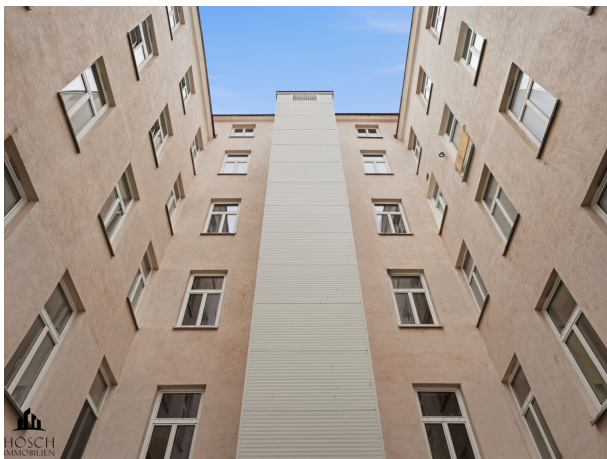



HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung mit Balkonoption – Wohnen mit Potenzial im 20. Bezirk

In diesem charaktvollen Wiener Altbau im 20. Bezirk vereinen sich historische Bausubstanz, urbanes Lebensgefühl und attraktives Entwicklungspotenzial. Die Wohnung bietet eine attraktive Grundlage für alle, die den besonderen Charme klassischer Altbauwohnungen schätzen und gleichzeitig von einer möglichen Balkonfläche profitieren möchten.

Die Kombination aus kompakter Wohnungsgröße, klassischem Altbauflair und zusätzlichem Freiraum macht diese Einheit sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

HIGHLIGHTS:

- Klassischer Wiener Altbau mit besonderem Charme
- Balkonoption mit ca. 12,92 m² Freifläche
- Leerstehend und teilsaniert
- Gut nutzbare Wohnfläche mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- 4. Obergeschoss mit urbanem Wohngefühl
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Wohnen mit Charakter und Potenzial

Diese Wohnung bietet auf rund 79,99 m² Wohnfläche eine schöne Grundlage für individuelles Wohnen in einem klassischen Wiener Altbau. Die vorhandene Altbausubstanz verleiht der Einheit ihren besonderen Charakter, während der teilsanierte Zustand bereits eine solide Basis für die weitere Gestaltung bietet.

Die Balkonoption mit rund 12,92 m² schafft zusätzlichen Freiraum und wertet die Wohnqualität nachhaltig auf. So entsteht eine attraktive Verbindung aus historischem Altbaucharme und modernem Wohnkomfort.

DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 35+36

Kaufpreis: € 369.000,--

Wohnfläche: ca. 79,99 m²

Balkonoption: ca. 12,92 m²

Gesamtfläche gewichtet: ca. 86,45 m²

Stockwerk: 4. Obergeschoss

Zustand: Leer, teilsaniert

Balkon: Optional herstellbar gegen Aufpreis

Zentrale Lage mit bester Infrastruktur

Die Lage im 20. Bezirk verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dank der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie die Wiener Innenstadt, Universitäten, Arbeitsplätze und Freizeitangebote in kurzer Zeit. Gleichzeitig profitieren Sie von einer gewachsenen Nachbarschaft und einer Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger langfristig großes Potenzial bietet.

Erfolgshonorar

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0660 7542528. Gerne unterstützt er Sie auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung.

Bei den gezeigten Fotos handelt es sich teilweise um Projekt- bzw. Musteraufnahmen, die nicht zwingend der jeweiligen Wohnung entsprechen. Maßgeblich sind die jeweilige Ausführung der Wohnung sowie der jeweilige Wohnungsplan.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap