

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



**Objektnummer: 7398/202600517**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	190
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 138,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528

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







  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



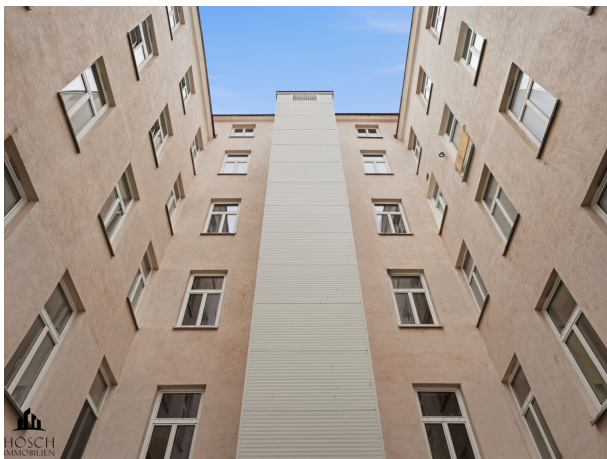
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

### **Altbauwohnung mit Balkonoption – Stilvolles Wohnen im 20. Bezirk**

In diesem charaktervollen 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 geplanten Balkonfläche profitieren möchten.

Die Kombination aus angenehmer 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. 13,97 m<sup>2</sup> Freifläche
- Leerstehend und teilsaniert
- Attraktive Wohnfläche mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Interessantes Entwicklungspotenzial für Eigennutzer und Anleger

#### **Wohnen mit Charakter und Potenzial**

Diese Wohnung bietet auf rund 83,61 m<sup>2</sup> 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 13,97 m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Freiraum und wertet die Wohnqualität nachhaltig auf. So entsteht eine attraktive Verbindung aus historischem Altbaucharme und modernem Wohnkomfort.

#### **DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 23+24**

**Kaufpreis:** € 389.000,--

**Wohnfläche:** ca. 83,61 m<sup>2</sup>

**Balkonoption:** ca. 13,97 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche gewichtet:** ca. 90,60 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. 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