

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



**Objektnummer: 7398/202600516**

**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>	87,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	368.975,00 €
<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



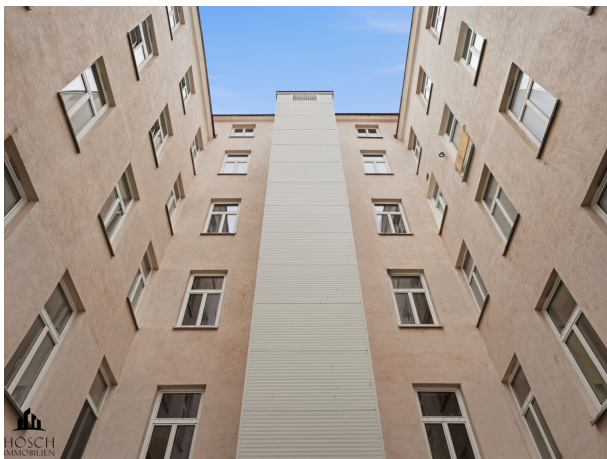
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

### **Altbauwohnung mit Balkonoption – Klassischer Wiener Charme im 20. Bezirk**

In diesem charaktvollen Wiener Altbau im 20. Bezirk vereinen sich historische Bausubstanz, urbanes Lebensgefühl und attraktives Entwicklungspotenzial. Die Wohnung bietet die ideale Grundlage für alle, die den besonderen Charme klassischer Altbauwohnungen schätzen und ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ein besonderes Highlight ist die bereits geplante Balkonoption, die zusätzlichen Freiraum schafft und die Wohnqualität nachhaltig steigert. So verbindet diese Einheit den unverwechselbaren Charakter eines Wiener Altbaus mit den Vorzügen modernen Wohnens.

#### **HIGHLIGHTS:**

- Klassischer Wiener Altbau mit besonderem Charme
- Balkonoption mit ca. 18,32 m<sup>2</sup> Freifläche
- Helle Räume mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Großes Entwicklungspotenzial durch Sanierungsmöglichkeiten

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

Mit rund 87,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung viel Raum für individuelle Wohnideen. Die klassische Altbausubstanz schafft eine besondere Wohnatmosphäre und bildet die ideale Grundlage für eine hochwertige Sanierung nach eigenen Vorstellungen. Die geplante Balkonfläche erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die den Charakter historischer Wiener Altbauten schätzen und gleichzeitig langfristiges Wertsteigerungspotenzial nutzen möchten.

#### **DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 18**

**Kaufpreis:** € 368.975,--

**Wohnfläche:** ca. 87,69 m<sup>2</sup>

**Balkonoption:** ca. 18,32 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche gewichtet:** ca. 96,85 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Obergeschoss

**Zustand:** Leer, unsaniert

**Balkon:** Optional herstellbar

## **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