

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



**Objektnummer: 7398/202600514**

**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>	92,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<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>	438.240,00 €
<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.













## Objektbeschreibung

### **Stilvolle Altbauwohnung mit Balkonoption – Wohnen mit Charakter im 20. Bezirk**

In diesem charaktervollen 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 gleichzeitig von einer bereits geplanten Freifläche profitieren möchten.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, teilsaniertem Zustand und Balkonoption macht diese Einheit zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen. Hier entsteht ein Zuhause, das klassischen Altbaucharakter mit modernem Wohnkomfort verbindet.

#### **HIGHLIGHTS:**

- Klassischer Wiener Altbau mit besonderem Charme
- Balkonoption mit ca. 18,32 m<sup>2</sup> Freifläche
- Teilsanierter Zustand mit weiterem Potenzial
- Großzügige Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger

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

Mit rund 92,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Die klassische Altbausubstanz schafft eine besondere Wohnatmosphäre, während der teilsanierte Zustand eine attraktive Grundlage für weitere Aufwertungen bietet. Die geplante Freifläche erweitert den Wohnraum ins Freie und steigert die Wohnqualität zusätzlich.

Eine ideale Kombination aus Altbaucharme, Größe und Entwicklungspotenzial in einer gefragten Wiener Wohnlage.

#### **DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 9–10**

**Kaufpreis:** € 438.240,--

**Wohnfläche:** ca. 92,90 m<sup>2</sup>

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

**Gesamtfläche gewichtet:** ca. 102,06 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 1. Obergeschoss

**Zustand:** Leer, teilsaniert

**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