

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



**Objektnummer: 7398/202600121**

**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>	87,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Garten:</b>	36,83 m <sup>2</sup>
<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>	369.000,00 €
<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.















## Objektbeschreibung

### **Altbaucharme mit Balkonoption – Wohnen mit Potenzial im Herzen des 20. Bezirks**

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 die Möglichkeit nutzen möchten, ihr zukünftiges Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der bereits bewilligte Balkon, dessen Umsetzung vorgesehen ist. Dadurch entsteht zusätzlicher Freiraum, der die Wohnqualität nachhaltig steigert und den klassischen Altbaucharakter perfekt ergänzt.

#### **HIGHLIGHTS:**

- Klassischer Wiener Altbau mit besonderem Charme
- Balkon bereits bewilligt und in Umsetzung
- Helle Räume mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Altbauflair mit großem Entwicklungspotenzial

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

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Typische Altbauqualitäten und ein durchdachter Grundriss schaffen die Basis für ein Zuhause mit Persönlichkeit und langfristigen Wert. Der bereits bewilligte Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Eine seltene Gelegenheit für alle, die den Charakter historischer Wiener Altbauten mit modernen Ansprüchen verbinden möchten.

#### **DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 2–4**

**Kaufpreis:** € 369.000,--

**Wohnfläche:** ca. 87,98 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** laut Plan

**Stockwerk:** Erdgeschoss

**Zustand:** Gepflegt

**Balkon:** Option gegen 50.000 Euro 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