Historischer Charme - Individuelle Gestaltung - Wohnen mit Potenzial in bester Lage



Objektnummer: 6346/402

Eine Immobilie von Brucer Immobilen e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tivoligasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	125,64 €
USt.:	12,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Brucer, MA

Brucer Immobilen e.U.
Rathstraße 7/1
1190 Wien

T +43 (0) 676 56 11 783







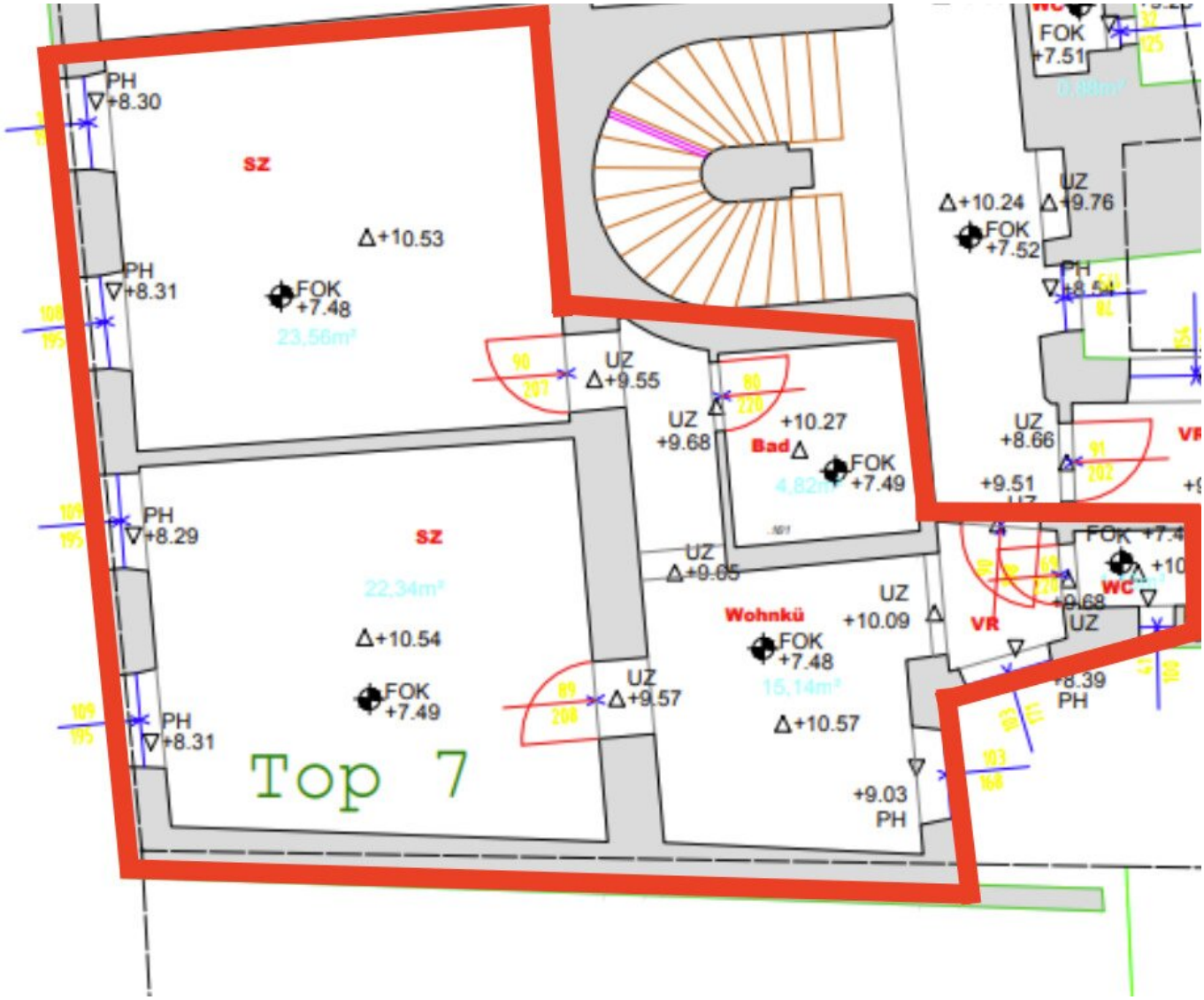











PH
+8.30
SZ
+10.53
PH
+8.31
FOK
+7.48
23,56m²
UZ
+9.55
UZ
+9.68
+10.27
Bad
FOK
+7.49
4,82m²
PH
+8.29
SZ
22,34m²
+10.54
FOK
+7.49
PH
+8.31
Top 7
UZ
+9.57
UZ
+9.65
Wohnkü
UZ
+10.09
FOK
+7.48
15,14m²
+10.57
+9.03
PH
FOK
+7.51
+10.24
UZ
+9.76
FOK
+7.52
PH
UZ
+8.66
+9.51
VR
WC
+9.68
UZ
+8.39
PH

Objektbeschreibung

In einem charaktervollen Gründerzeithaus in der Tivoligasse gelangt eine attraktive Auswahl von sieben sanierungsbedürftigen Eigentumswohnungen sowie ein ausbaubaufähiges Dachgeschoss mit bereits vorliegender Studie zum Verkauf.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Mikrolage: Die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und urbaner Infrastruktur. Gleichzeitig gewährleistet die nahegelegne U-Bahn-Station eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und ermöglicht kurze Wege in alle Teile der Stadt.

Im Zuge einer umfassenden Aufwertung der Liegenschaft werden die allgemeinen Bereiche des Hauses nachhaltig modernisiert. Geplant sind unter anderem die Sanierung des Stiegenhauses, die Erneuerung der allgemeinen Elektroinstallationen, die Modernisierung des Liftes sowie die Instandsetzung der Fassade. Darüber hinaus werden hofseitig neue Balkontürme errichtet, die das Gebäude zusätzlich aufwerten und den Wohnkomfort nachhaltig steigern.

Die zum Verkauf stehenden Wohnungen werden im bestehenden, sanierungsbedürftigen Zustand angeboten. Dies eröffnet künftigen Eigentümern die Möglichkeit, ihre Wohnung ganz nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und umzubauen. Im Zuge der Wohnungssanierung besteht zudem die Möglichkeit durch die Herstellung entsprechender Durchbrüche einen direkten Zugang zu den neu errichteten Balkontürmen zu schaffen und dadurch attraktive private Außenflächen zu realisieren.

Um das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft anschaulich darzustellen, wurden bereits zwei Wohnungen hochwertig saniert. Diese präsentieren eindrucksvoll die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und das hohe Potenzial, das in den einzelnen Einheiten steckt.

Ein weiterer Pluspunkt der Liegenschaft ist der bereits erfolgte Anschluss an das Fernwärmenetz, wodurch eine zeitgemäße, effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung gewährleistet wird.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage - die Tivoligasse bietet eine seltene Gelegenheit, historische Gründerzeitarchitektur mit modernem Wohnkomfort zu verbinden und von nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial in einer gefragten Wohnlage zu profitieren.

ZUM VERKAUF STEHENDE WOHNUNGEN

Top 3 - 1.OG - 2 Zimmer - NFL 46,94 m² - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 4 - 1.OG - 2 Zimmer - NFL 65,04 m² - saniert

Top 5 - 1.OG - 3 Zimmer - NFL 75,78 m² - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 6 - 2.OG - 2 Zimmer - NFL 48,50 m² - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 7 - 2.OG - 2 Zimmer - NFL 67,01 m² - saniert

Top 8 - 2.OG - 3 Zimmer - NFL 78,36 m² - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 9 - 3.OG - 3 Zimmer - NFL 75,79 m² - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 10 - 3.OG - 1 Zimmer - NFL 39,41 m² - sanierungsbedürftig

Top 11 - 3.OG - 3 Zimmer - NFL 77,25 m² - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Dachgeschoss - Ausbaupotential gemäß Studie ca. 270 m² plus Außenflächen

Die gegenständliche Wohnung wurde vollständig modernisiert.

- Fußbodenheizung - Bodenbeläge - neuwertige Küche - Bad und WC - Elektrik -

Einem sofortigen Einzug steht nichts im Wege.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap