

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



**Objektnummer: 6346/402**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tivoligasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	125,64 €
USt.:	12,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Brucer, MA

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

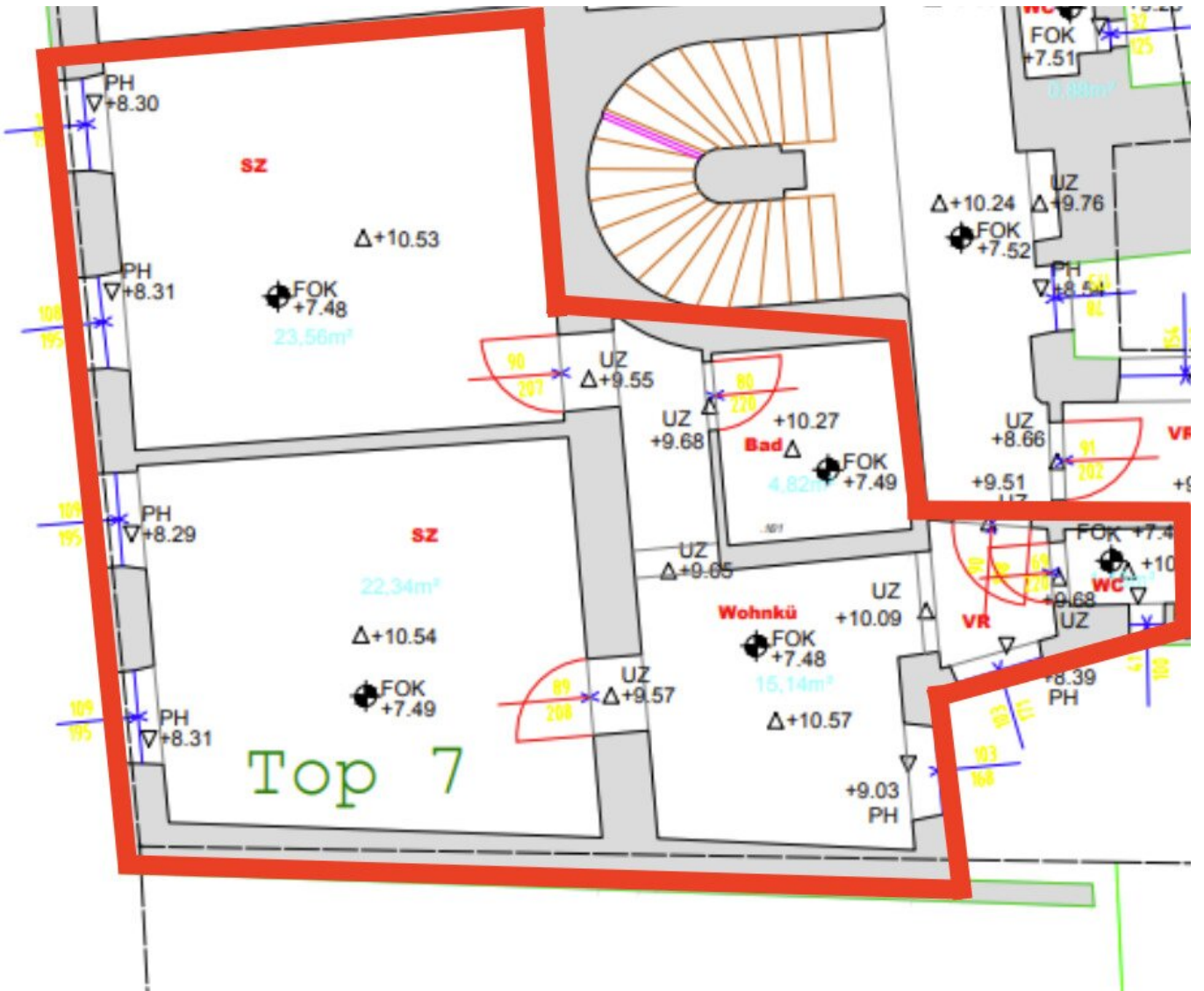
T +43 (0) 676 56 11 783

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

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

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Mirkolage: Die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und urbaner Infrastruktur. Gleichzeitig gewährleistet die nahegelegene 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 m<sup>2</sup> - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 4 - 1.OG - 2 Zimmer - NFL 65,04 m<sup>2</sup> - saniert

Top 5 - 1.OG - 3 Zimmer - NFL 75,78 m<sup>2</sup> - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 6 - 2.OG - 2 Zimmer - NFL 48,50 m<sup>2</sup> - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 7 - 2.OG - 2 Zimmer - NFL 67,01 m<sup>2</sup> - saniert

Top 8 - 2.OG - 3 Zimmer - NFL 78,36 m<sup>2</sup> - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 9 - 3.OG - 3 Zimmer - NFL 75,79 m<sup>2</sup> - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Top 10 - 3.OG - 1 Zimmer - NFL 39,41 m<sup>2</sup> - sanierungsbedürftig

Top 11 - 3.OG - 3 Zimmer - NFL 77,25 m<sup>2</sup> - sanierungsbedürftig - Option Balkon

Dachgeschoss - Ausbaupotential gemäß Studie ca. 270 m<sup>2</sup> plus Außenflächen

Die gegenständliche Wohnung wurde vollständig modernisiert.

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

Einem sofortigen Einzug steht nichts im Wege.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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