

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Augarten



Objektnummer: 5667

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1200 Wien |
| Baujahr: | 1976 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 70,95 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 71,30 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 275.000,00 € |
| Betriebskosten: | 147,93 € |
| USt.: | 18,16 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



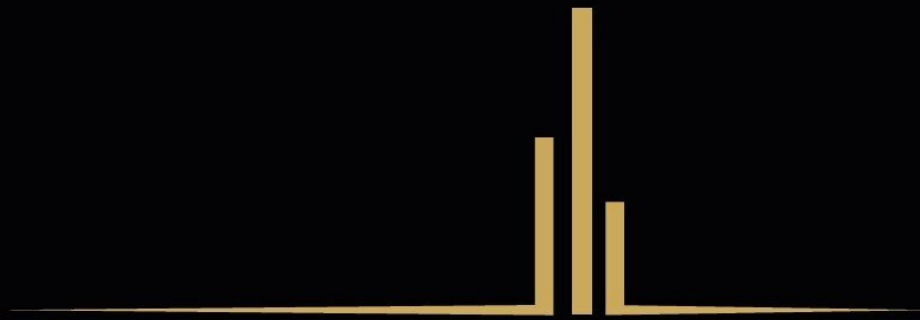
Daniela Plutsch

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

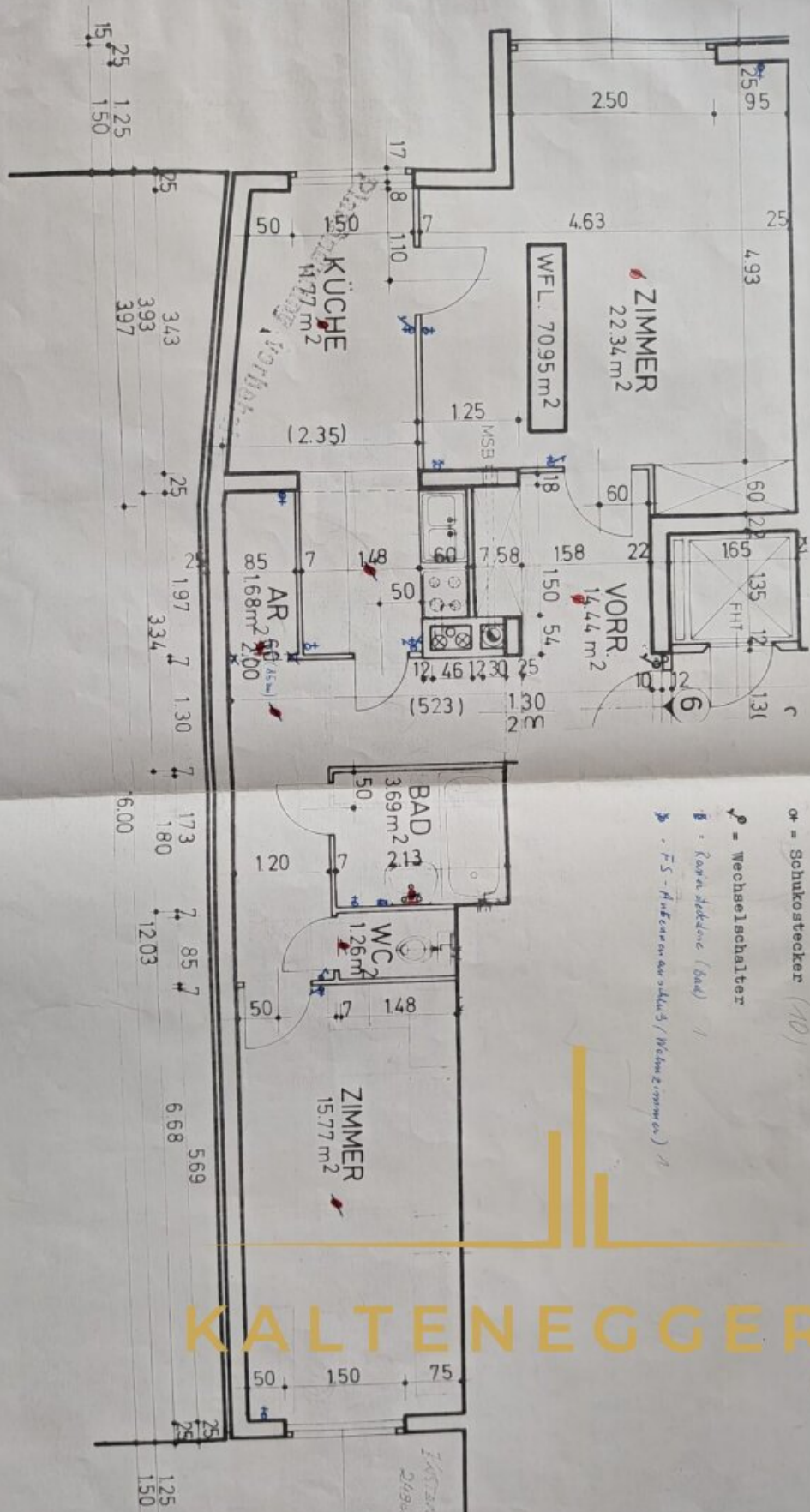
H +43 664 5442624







KALTENEGER



KALTENEGER

INSTANZ
249

Objektbeschreibung

Diese rund **70,95 m²** große Eigentumswohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses mit Lift in begehrter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Sowohl der **Gaußplatz** als auch der **Augarten** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof, ein geräumiges Schlafzimmer, eine **separate Wohnküche mit Platz für einen Essbereich**, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand**. Der gut durchdachte Grundriss, die ruhige Hoflage und das gepflegte Wohnhaus sprechen jedoch für die Liegenschaft und bieten eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Sanierung.

Beheizt wird die Wohnung derzeit mittels **Infrarotheizung**. Im Gebäude ist ausschließlich ein **Stromanschluss** vorhanden, ein Gasanschluss steht nicht zur Verfügung.

Das Wohnhaus verfügt über einen Lift und wurde bereits wärmegeämmt. Laut aktueller Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

Highlights

- ca. **70,95 m² Wohnfläche**
- **2. Liftstock mit Lift**
- sanierungsbedürftiger Zustand mit viel Gestaltungspotenzial
- großzügige Wohnküche mit Essplatz
- Wohnzimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- wärmegeämmtes Wohnhaus
- unmittelbare Nähe zum Augarten
- ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

