

**Altbau mit Entwicklungspotenzial – 75 m² Projektwohnung
in gefragter Stadtlage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25965

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,54 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 151,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	174,67 €
USt.:	17,47 €
Provisionsangabe:	

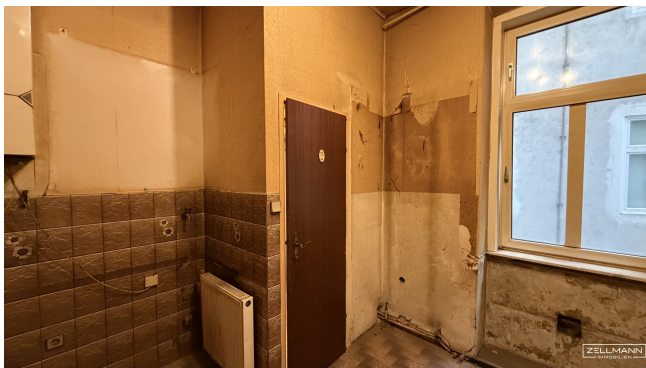
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



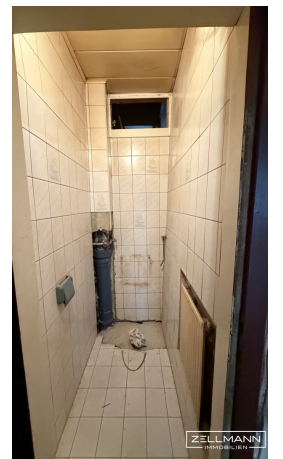
Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









Objektbeschreibung

Sanierungsobjekt mit Potenzial in verkehrsgünstiger Döblinger Stadtlage

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

Objekttyp: Wohnung (Altbau)

Wohnfläche: ca. 74,54 m²

Kellerfläche: ca. 3 m²

Zimmer: 2

Etage: 1. Stock

Baujahr: ca. 1900

Zustand: sanierungsbedürftig

Heizung: Etagenheizung (Gas)

Beziehbar: sofort

Kaufpreis: € 280.000,-

Monatliche Gesamtbelastung: ca. € 305,91

Energiekennzahlen:

HWB: 151,5 kWh/m²a (Klasse E)

fGEE: 2,32 (Klasse D)

Altbaufäche mit klarer Projektchance

In markanter Lage am Beginn des Gürtels befindet sich diese sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit rund 75 m² Wohnfläche. Die Einheit steht vor einer umfassenden Renovierung und bietet damit eine seltene Möglichkeit, Raumkonzept, Ausstattung und Stil vollständig neu zu definieren.

Eine Immobilie für Käufer, die Potenzial erkennen und durch eine durchdachte Sanierung nachhaltigen Mehrwert schaffen möchten.

Wohnen mit Gestaltungsspielraum und Entwicklungspotenzial

Der bestehende Grundriss bildet eine solide Basis für eine moderne Adaptierung. Je nach persönlicher Vision lässt sich hier ein funktionales City-Apartment ebenso realisieren wie eine kompakte, gut verwertbare Anlegerwohnung.

Gerade der aktuelle Zustand eröffnet maximale Freiheit in der Umsetzung heutiger Wohnstandards.

Lagequalität mit urbaner Mobilität

Die Heiligenstädter Straße überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Durch die unmittelbare Nähe zum Gürtel sind schnelle Verbindungen in sämtliche Richtungen Wiens gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Bahnanschlüsse befinden sich in kurzer Distanz, ebenso die rasche Erreichbarkeit des höherrangigen Straßennetzes und der Autobahn.

Ein klarer Standortvorteil für Berufspendler oder Personen mit hoher Mobilität.

Zusammenfassung

Diese Wohnung bietet eine überzeugende Gelegenheit für Eigennutzer mit Vision oder Anleger, die eine Altbauimmobilie gezielt entwickeln möchten. Der sanierungsbedürftige Zustand ermöglicht maximale Gestaltungsfreiheit, während die Lage durch Infrastruktur und Anbindung einen nachhaltigen Standortvorteil bietet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich

sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap