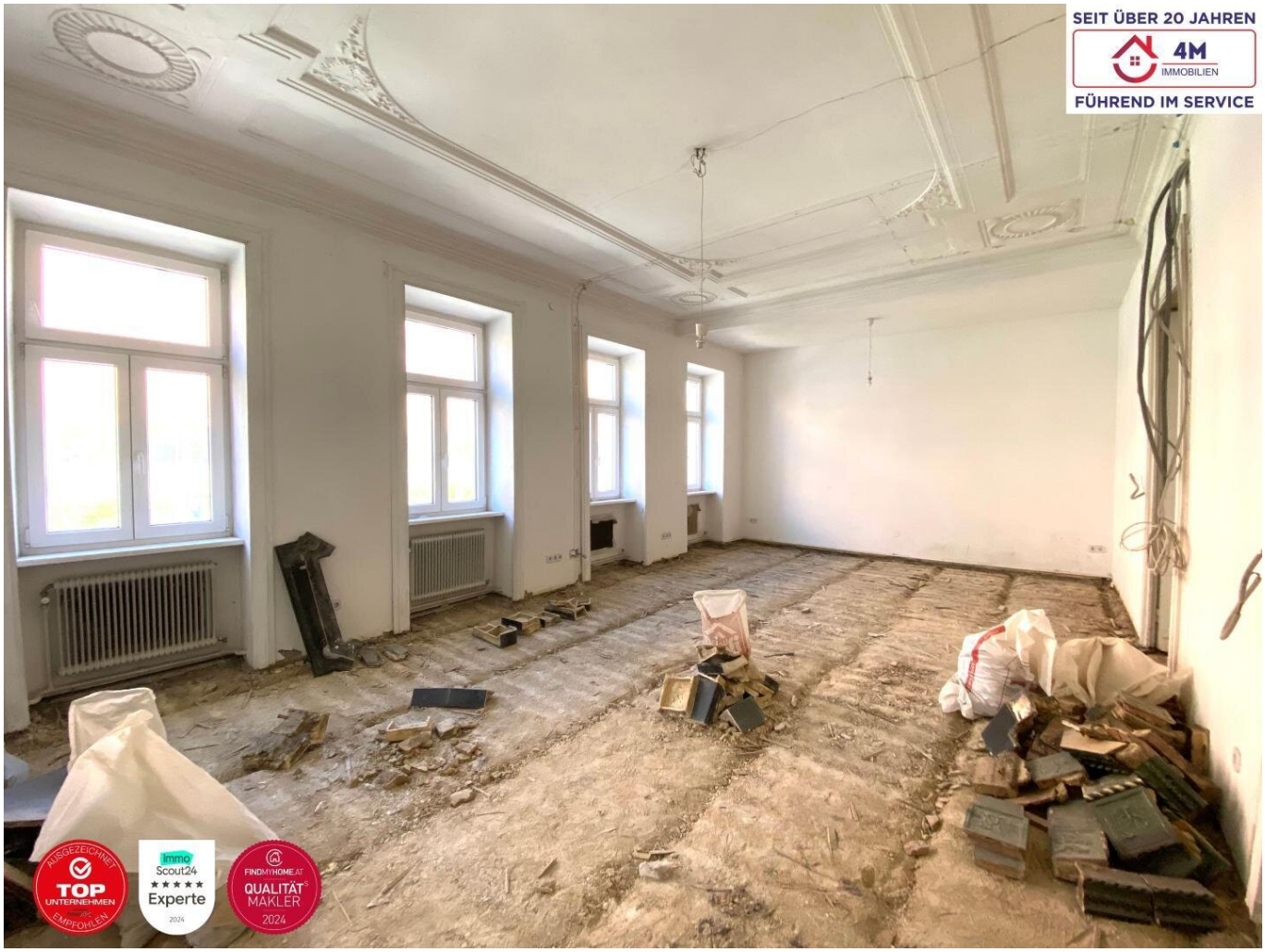
# 149 m² Rohbau im 7. Bezirk | Großzügige Altbauwohnung mit Potenzial




Wohnzimmer (Aktueller Zustand)

## Objektnummer: 2142/22538

## Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Neubau Gürtel 44 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 148,85 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 151,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 1,80 |
| **Kaufpreis:** | 490.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 413,64 € |
| **USt.:** | 45,45 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



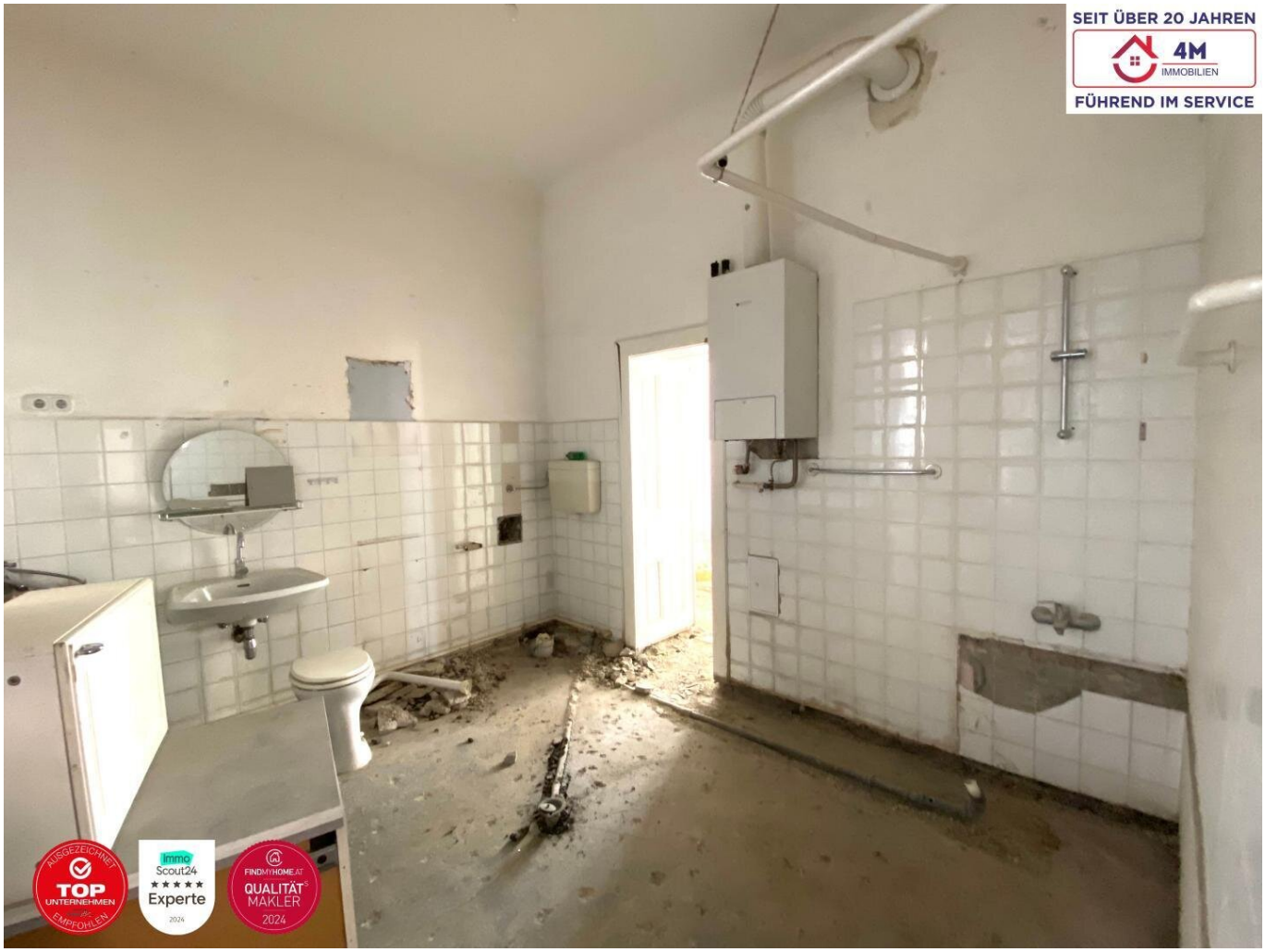
**Dieter Vollmost**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

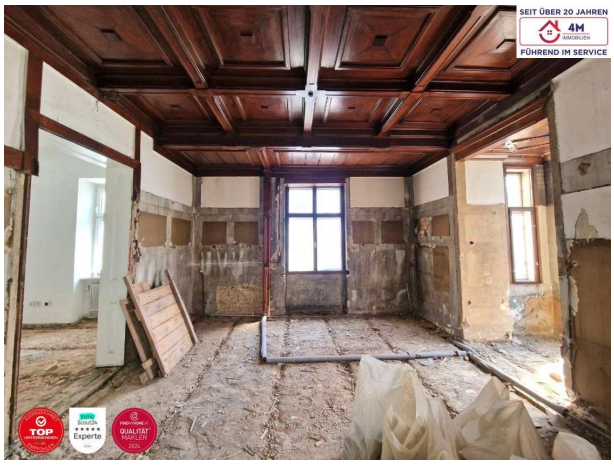

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

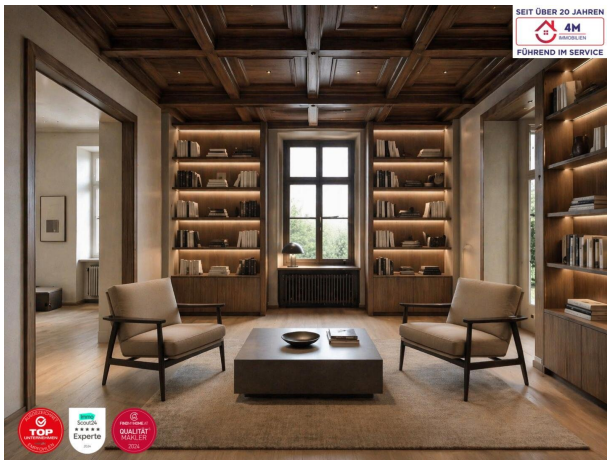


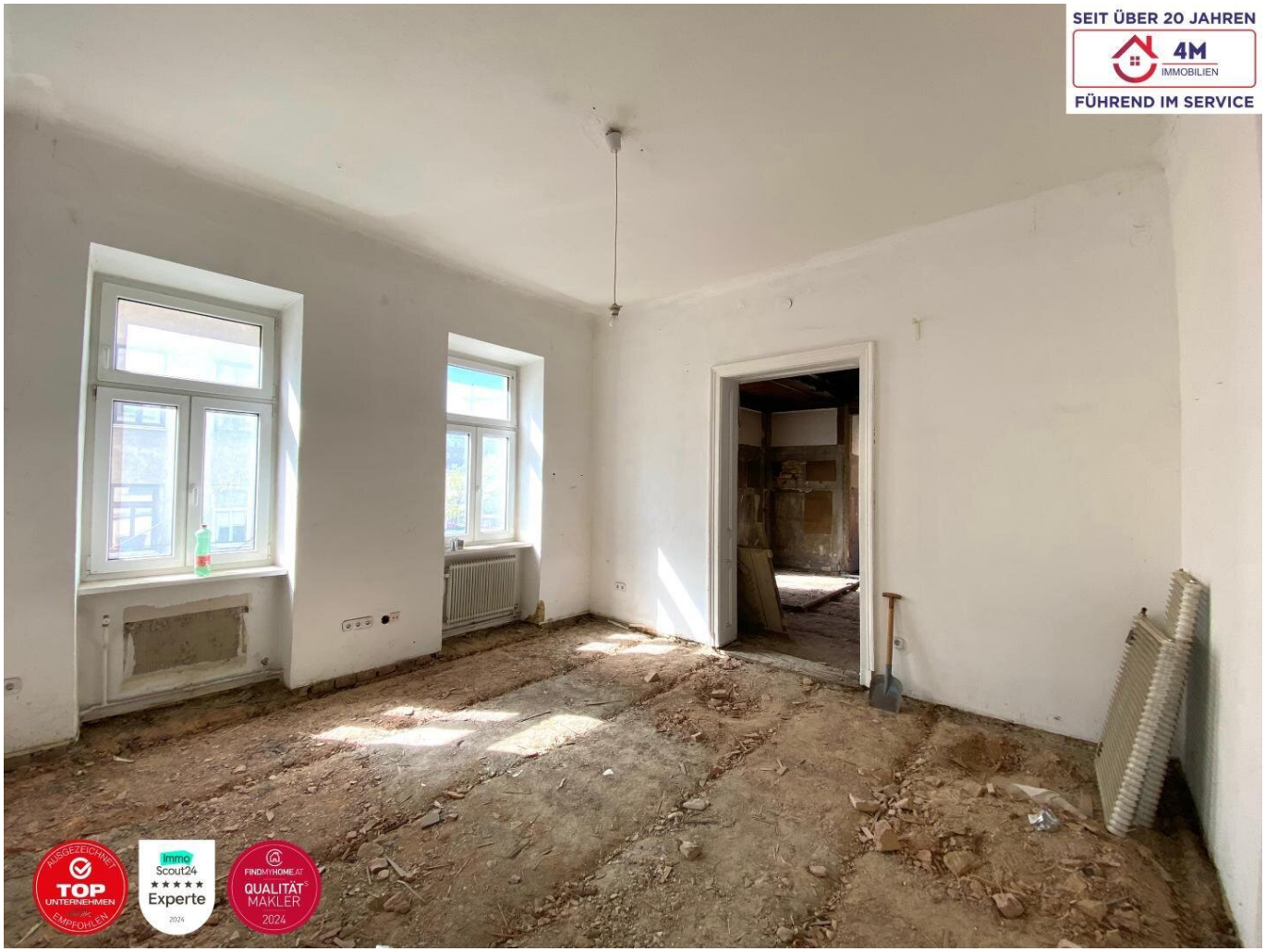


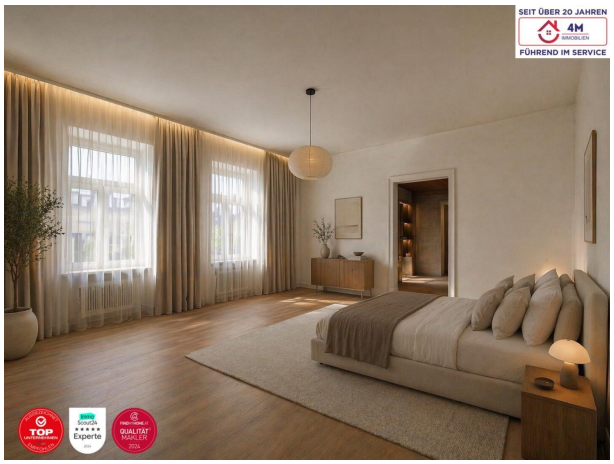



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

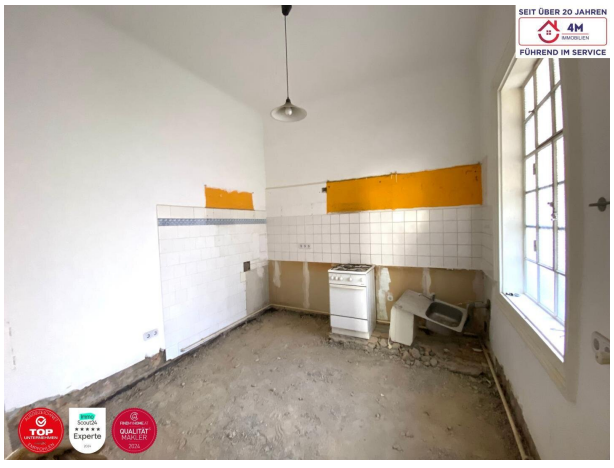

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

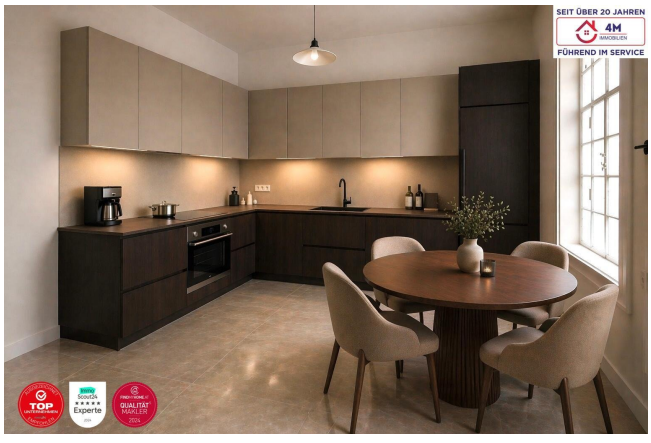







SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

# Objektbeschreibung

Eine vollständig entkernte Altbaufläche mit ca. 149 m² im 7. Bezirk bietet die seltene Möglichkeit, ein Projekt von Grund auf zu entwickeln.

BESONDERE NUTZUNGSSITUATION:

Kurzzeitnutzung im Haus grundsätzlich möglich – Umsetzung gemäß gesetzlicher Vorgaben.

POTENZIAL:

• Serviced Apartments / Kurzzeitkonzepte

• Aufteilung in Einheiten

• Hochwertiger Altbau-Ausbau

• WG- oder Rooming-Konzept

Maximale Flexibilität durch Rohbauzustand.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

• ca. 149 m² | 5 Zimmer

• komplett entkernt – freie Gestaltung

• Kurzzeitnutzung im Haus grundsätzlich möglich

• gewerbliche Nutzung darstellbar

• maximale Flexibilität in der Verwertung

• 2 Einheiten realisierbar

• klassische Altbau-Substanz (Raumhöhe, Stuck, Licht)

• 2. Stock mit Lift

LAGE:

• Die Lage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur Mariahilfer Straße, einer der beliebtesten Einkaufs- und Flaniermeilen Wiens, sowie durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Das Umfeld bietet eine ideale Mischung aus urbanem Lifestyle, Nahversorgung und hoher Nachfrage sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietungskonzepte.

• Öffentliche Verkehrsmittel (Ubahn, Bus, Straßenbahn) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 4 Min.).

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

• U6

Straßenbahn 6,18,49

Bus 13A, 48A

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Dieter Vollmost unter der Telefonnummer +4366475134185 oder per E-mail unter dieter@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

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

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

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

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap