

**Zwischen Rochusmarkt und Donaukanal - Altbaujuwel - 2.
Stock ohne Lift - teilsaniert - absolute Ruhelage**



Objektnummer: 5116

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geusaugasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,16 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaufpreis:	296.000,00 €
Betriebskosten:	128,95 €
USt.:	12,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

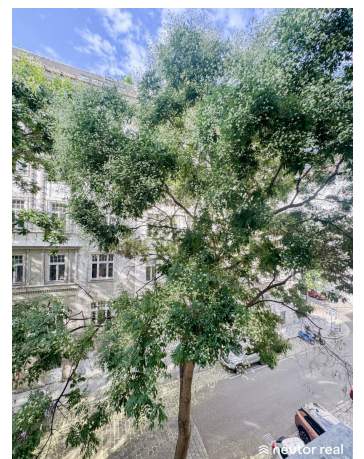
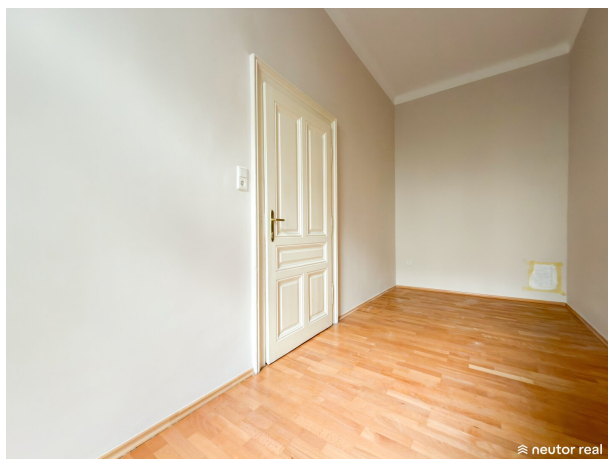
Ihr Ansprechpartner



Manuel Hausberger

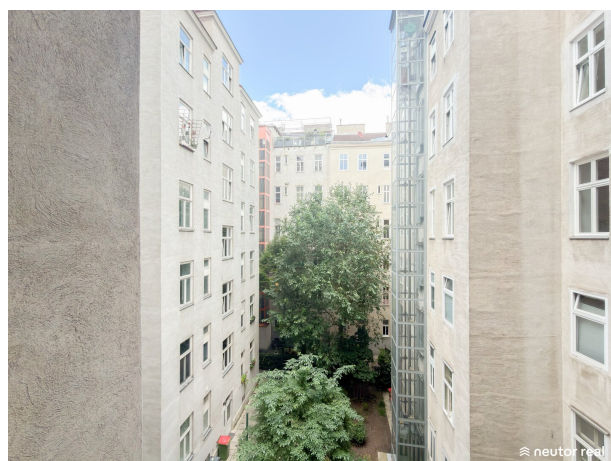
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 37 30
H +43 664 217 17 09



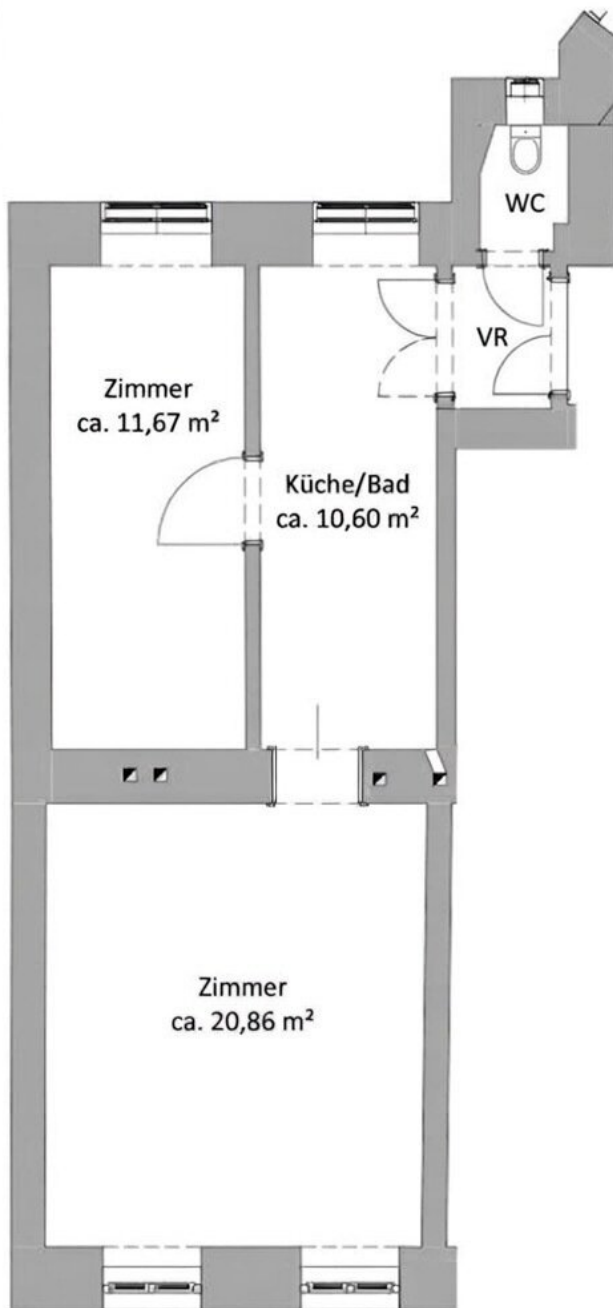














Möblierungsvorschlag – schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu
KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine teilsanierte 2-Zimmer-Wohnung nächst Rochusmarkt und Donaukanal in einer der beliebtesten Lagen des dritten Bezirks. Altbaurarität im 2. Stock ohne Lift mit U-Bahnanbindung punktet mit einem Grünblick in die Baumallee sowie der Ruhelage.

Eckdaten:

WNFL: ca. 46,16 m²

Zimmer: 2

WC: 1, separat angelegt mit Fenster

Stock: 2. Etage

Lift: nein

Keller: nein

Heizung: Gas-Etagenheizung

Beschreibung:

Diese teilsanierte Altbauwohnung befindet sich in einem klassischen Wiener Zinshaus, welches seit Jahrzehnten in Familienbesitz steht, und bietet die ideale Grundlage, um individuelle Wohnträume zu vollenden. Mit ihrem praktischen Grundriss und dem charakteristischen Altbauflair eröffnet sie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um ein modernes Zuhause mit ganz persönlicher Note zu schaffen. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein kompakter Vorraum, von dem aus das separate WC praktischerweise direkt begehbar ist. Von hier aus gelangen Sie in die Gang-Küche, die den zentralen Dreh- und Angelpunkt der Wohnung bildet. Hier bietet sich ein besonderer gestalterischer Vorteil: Durch das einfache Einziehen einer Trennwand im angrenzenden Zimmer lässt sich idealer Platz für ein neues Badezimmer gewinnen. Dieses kann ganz nach Ihren Wünschen flexibel geplant werden, entweder als luxuriöses en suite Bad, das direkt vom Schlafzimmer aus begehbar ist, oder als separates Badezimmer mit Zugang über die Gang-Küche. So lässt sich der Sanitärbereich optimal lösen und eine zeitgemäße, höchst funktionale Raumaufteilung realisieren. Die beiden gut geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre und einem

schönen Blick ins Grüne auf die Bäume vor dem Haus. Das zweite Zimmer, welches zum Innenhof hin orientiert ist eignet sich ideal als gemütliches Schlafzimmer und lässt sich individuell nach Ihren Wünschen gestalten. Die klassische Raumaufteilung schafft optimale Voraussetzungen für eine moderne Wohnraumgestaltung und ermöglicht eine flexible Nutzung ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Das Haus samt seinen Allgemeinbereichen befindet sich in historischem Zustand mit reichhaltigen Zierelementen. Der Erhaltungszustand der Liegenschaft ist als sehr gut zu bezeichnen.

Die noch notwendigen Investitionskosten belaufen sich lt. Schätzung für Küche und Badezimmer auf rund € 25.000,-

Kosten:

Kaufpreis: € 296.000, -

Betriebskosten: € ca. 141,85 inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage + Infrastruktur:

Mit bester Infrastruktur präsentiert sich diese Wohnung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U3 Rochusgasse sowie den Rochusmarkt, welcher eine Vielzahl an kulinarischen Möglichkeiten bietet. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Donaukanal vor Ihrer Haustüre hervorragend. Im Bereich Bildung steht Ihnen das Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium - GRG 3 zur Verfügung.

Die Rotundenbrücke führt Sie direkt zur beliebten Jesuitenwiese im Prater, welcher als Naherholungsort dient.

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap