Sanierungsobjekt mit Charme am Friedrich-Engels-Platz



Objektnummer: 22272

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrich-Engels-Platz 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	38,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	89,21 €
USt.:	8,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



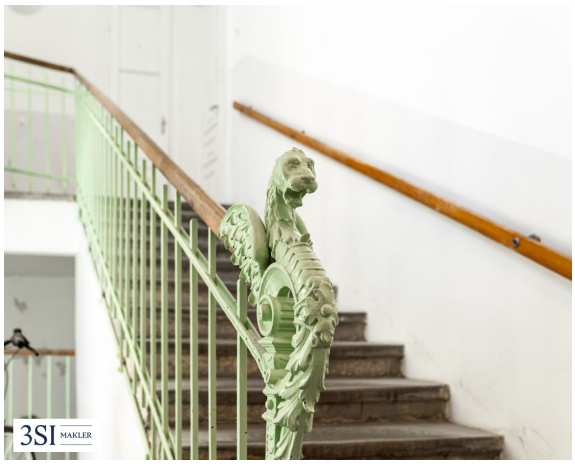
Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T -
H -
F -

Ge
Ve


POLLY'S
EISSALON
SCHUH-LÖWE
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER






Friedrich Engels-Platz
STRASSENBAHN
HALTESTELLE
2
Dornbach


3SI MAKLER


3SI MAKLER

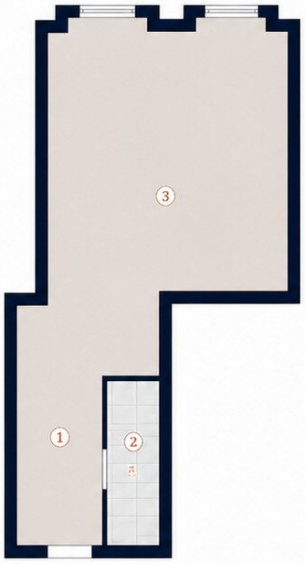
3SI IMMO GROUP

Friedrich-Engels-Platz 20
1200 Wien

Top 9

Wohnfläche 38 m²

1 Vorraum/Küche
2 Bad
3 Zimmer/Wohnzimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

Wiener Altbau mit Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf gelangt ein charaktervoller Wiener Altbau in attraktiver Lage des 20. Bezirks. Das Gebäude vereint den unverwechselbaren Charme der klassischen Wiener Gründerzeitarchitektur mit bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und bietet gleichzeitig interessantes Entwicklungspotenzial für Investoren und Bestandshalter.

Das Zinshaus umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten, von denen bereits drei Wohnungen hochwertig saniert wurden. Die übrigen vier Einheiten befinden sich in unsaniertem Zustand und eröffnen attraktive Möglichkeiten zur weiteren Wertsteigerung durch Sanierung und Modernisierung.

Typische Altbau-Merkmale wie die klassische Fassadengestaltung, großzügige Raumhöhen und der besondere Charakter historischer Wiener Wohnhäuser verleihen der Liegenschaft eine nachhaltige Attraktivität. Die Kombination aus bereits realisierten Sanierungsmaßnahmen und vorhandenem Entwicklungspotenzial macht das Objekt sowohl für langfristig orientierte Anleger als auch für Investoren mit aktivem Asset-Management-Ansatz interessant.

Highlights

- Insgesamt 7 Wohneinheiten
- 3 Wohnungen bereits saniert
- 4 Wohnungen mit Entwicklungspotenzial
- Attraktive Lage in der Brigittenau
- Solide Substanz mit Wertsteigerungsmöglichkeiten
- Ideales Investment für Anleger und Entwickler
- Kombination aus Bestand und Entwicklungspotenzial

- Personenaufzug

Lage

Der Friedrich-Engels-Platz im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau verbindet urbane Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind die Wiener Innenstadt und andere Bezirke rasch erreichbar.

Die nahegelegene Donauinsel bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung und unterstreicht die Attraktivität dieser gefragten Wohnlage. Die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und vielfältigem Freizeitangebot macht die Brigittenau zu einem beliebten Wiener Wohnbezirk.

Top 9

Diese 38m² große, sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten oder eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss. Im Eingangsbereich befinden sich die Küche sowie der Zugang zu Bad und WC. Der großzügige Wohn- und Schlafraum bildet das Herzstück der Wohnung und ist zur Straßenseite hin ausgerichtet. Durch die offene Gestaltung lässt sich der Raum individuell möblieren und optimal an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Der derzeitige Zustand bietet eine ideale Basis für eine umfassende Sanierung und ermöglicht es, Ausstattung, Materialien und Gestaltung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu wählen. So kann aus der Wohnung mit entsprechendem Renovierungsaufwand ein modernes und gemütliches Zuhause entstehen.

Aufgrund ihrer kompakten Größe und des klassischen 1-Zimmer-Grundrisses eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die das vorhandene Potenzial nutzen und die Immobilie nachhaltig aufwerten möchten.

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 <150m
Apotheke <75m
Klinik <525m
Krankenhaus <775m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <100m
Universität <575m
Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <200m
Post <650m
Polizei <100m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <375m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap