

## **Attraktive Anlegerwohnung mit Entwicklungspotenzial im 20. Bezirk**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 22276**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Friedrich-Engels-Platz 20               |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig                    |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 37,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 58,86 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,57                          |
| Kaufpreis:                    | 149.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 86,32 €                                 |
| USt.:                         | 8,63 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T  
H  
F  
  
G  
V







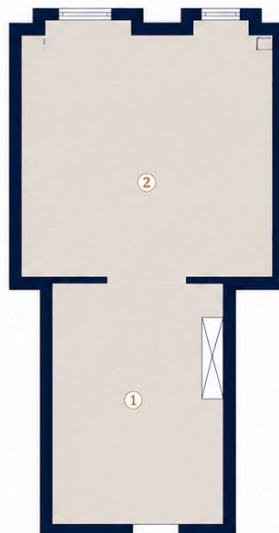


Friedrich-Engels-Platz 20  
1200 Wien

Top 20

Wohnfläche 37 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum/Küche
- 2 Zimmer/Wohnzimmer



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plan Darstellung 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 Anstattungsbeschreibung. Strenge 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.

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