

Augarten – sanierte Wohnung im klassischen Wiener Altbau



Objektnummer: 1741/121

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

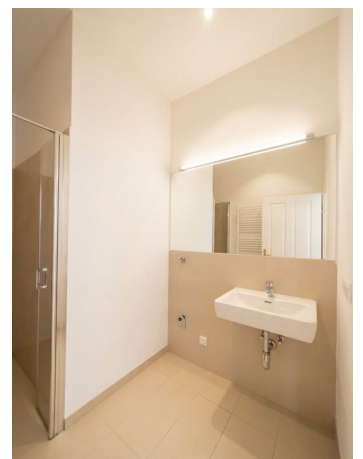


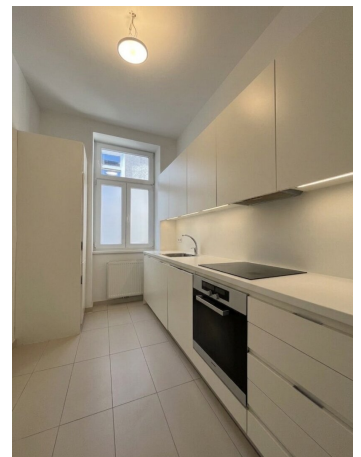
Christoph Tietze

Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

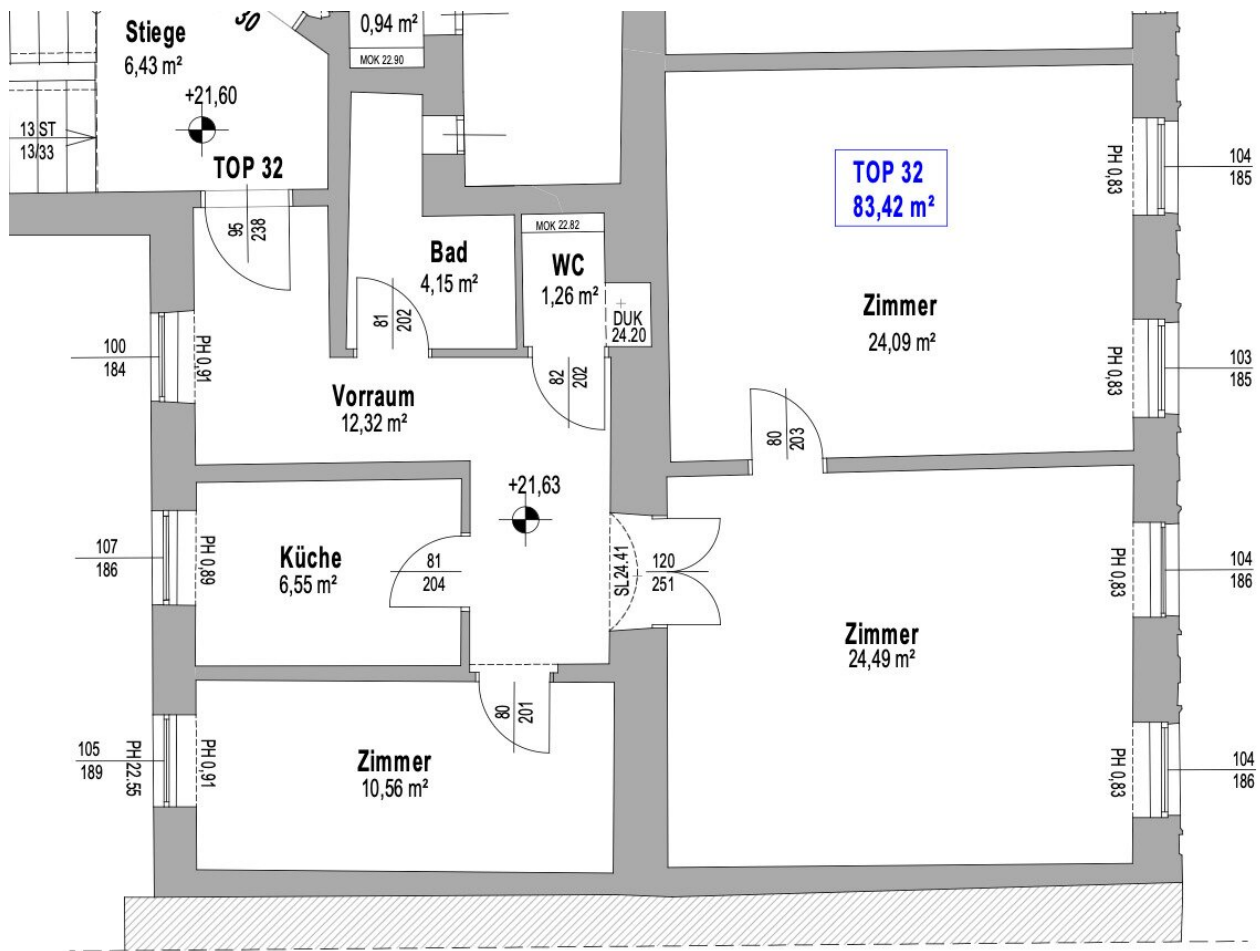
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Traunfeldgass

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung**, die klassischen Wiener Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Die Wohnung verfügt über **drei gut nutzbare Zimmer** und bietet durch ihre sowohl **straßenseitige als auch hofseitige Ausrichtung** eine angenehme Wohnatmosphäre. Fenster auf beiden Seiten sorgen für viel natürliches Licht und ermöglichen zudem eine gute Querlüftung der Wohnung.

Die Wohnung wurde **saniert** und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand. Eine **Küche ist bereits eingebaut** und fügt sich funktional in die Raumaufteilung ein.

Das **Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet**, während sich das **WC separat** befindet – eine praktische Trennung, die insbesondere bei einer 3-Zimmer-Wohnung zusätzlichen Komfort bietet.

Die gelungene Kombination aus klassischem Altbau, saniertem Zustand und funktionaler Raumaufteilung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Highlights auf einen Blick:

- 3 Zimmer
- sanierter Altbau
- straßen- und hofseitige Ausrichtung
- helle Räumlichkeiten
- eingebaute Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

- bezugsfertiger Zustand

Das Gebäude verfügt derzeit noch über **keinen Lift**. Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus soll jedoch ein Lift errichtet werden, **ohne dass hierfür zusätzliche Kosten von den bestehenden Wohnungseigentümern eingehoben werden.**

Darüber hinaus ist im Rahmen des Dachgeschossausbaus auch die **Sanierung der Fassade sowie des Stiegenhauses** vorgesehen. Damit soll nicht nur der Wohnkomfort verbessert, sondern auch das allgemeine Erscheinungsbild des klassischen Wiener Zinshauses deutlich aufgewertet werden.

Gerade die Kombination aus **bereits sanierter Wohnung und bevorstehenden Verbesserungen am Gebäude** bietet interessantes Wertsteigerungspotenzial: Während die Wohnung selbst bereits bezugsfertig ist, stehen wesentliche Aufwertungsmaßnahmen am Haus erst bevor.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap