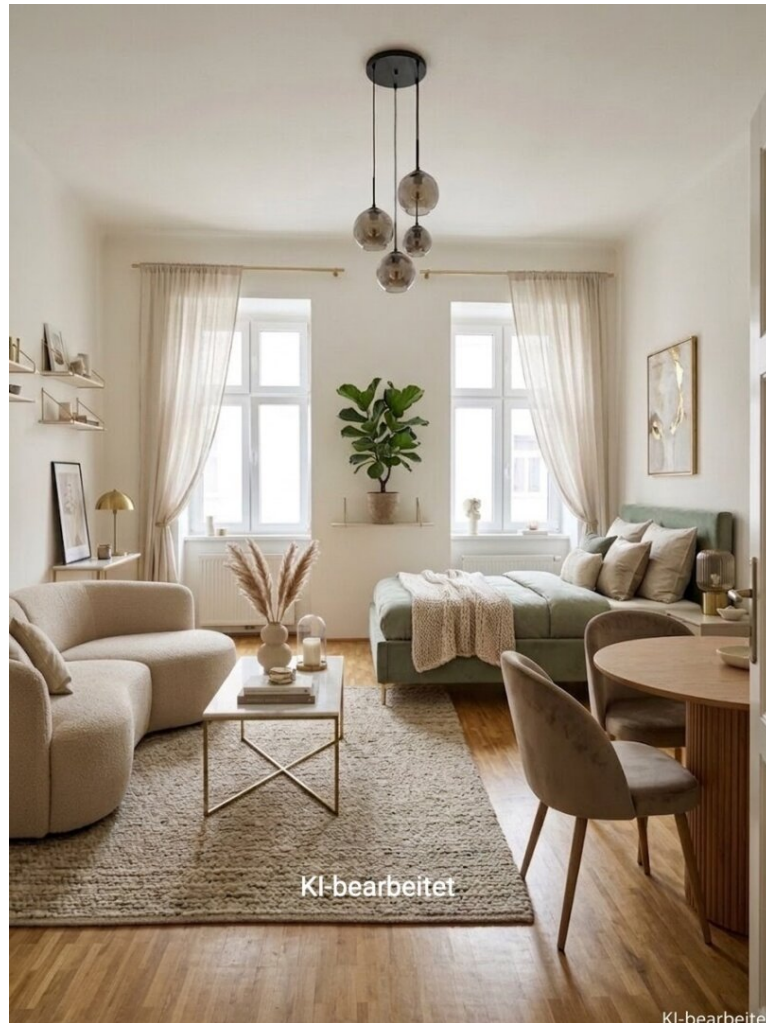


Augarten – sanierte Wohnung im klassischen Wiener Altbau



Objektnummer: 1741/122

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

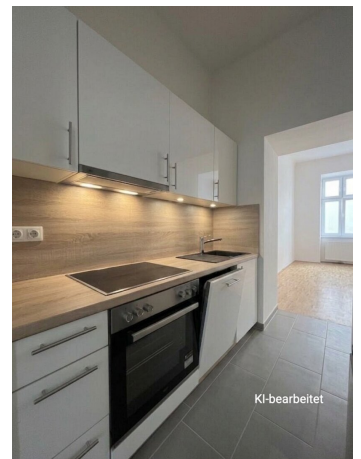


Christoph Tietze

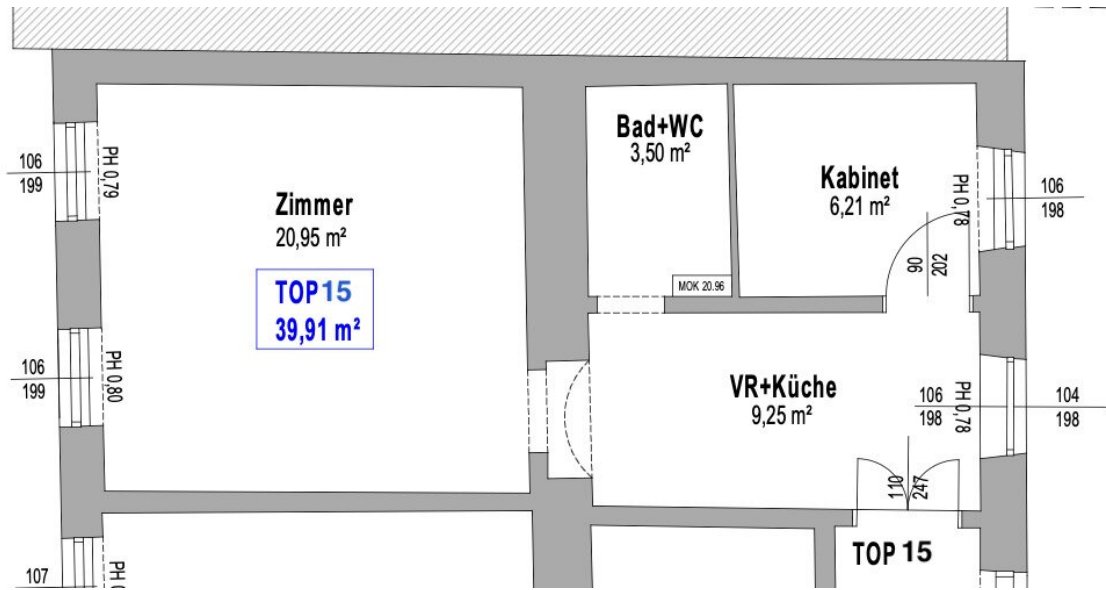
Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 40 m² große, frisch sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung**, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre angenehm helle Atmosphäre auszeichnet.

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger Innenhoflage** und verfügt über Fenster auf zwei Seiten. Dadurch gelangt trotz der geschützten Hoflage viel natürliches Licht in die Räumlichkeiten.

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung umfassend erneuert und mit einer **neuen Küche** ausgestattet. Sie präsentiert sich somit in einem sofort bezugsfertigen Zustand und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Anlageimmobilie.

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.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 40 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- frisch saniert / Erstbezug nach Sanierung
- neue Küche
- ruhige Innenhoflage

- Fenster auf zwei Seiten und dadurch sehr hell
- geplanter Lifteinbau im Zuge des Dachgeschossausbaus
- keine gesonderten Kosten für den Lifteinbau
- geplante Sanierung von Fassade und Stiegenhaus
- attraktives Entwicklungspotenzial der Liegenschaft

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