

## **Sanierte Altbauwohnung im 2.OG – 3 Zimmer - 1100 Wien**



**Objektnummer: 2258/222**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien,Favoriten  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,53 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,90 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 365.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

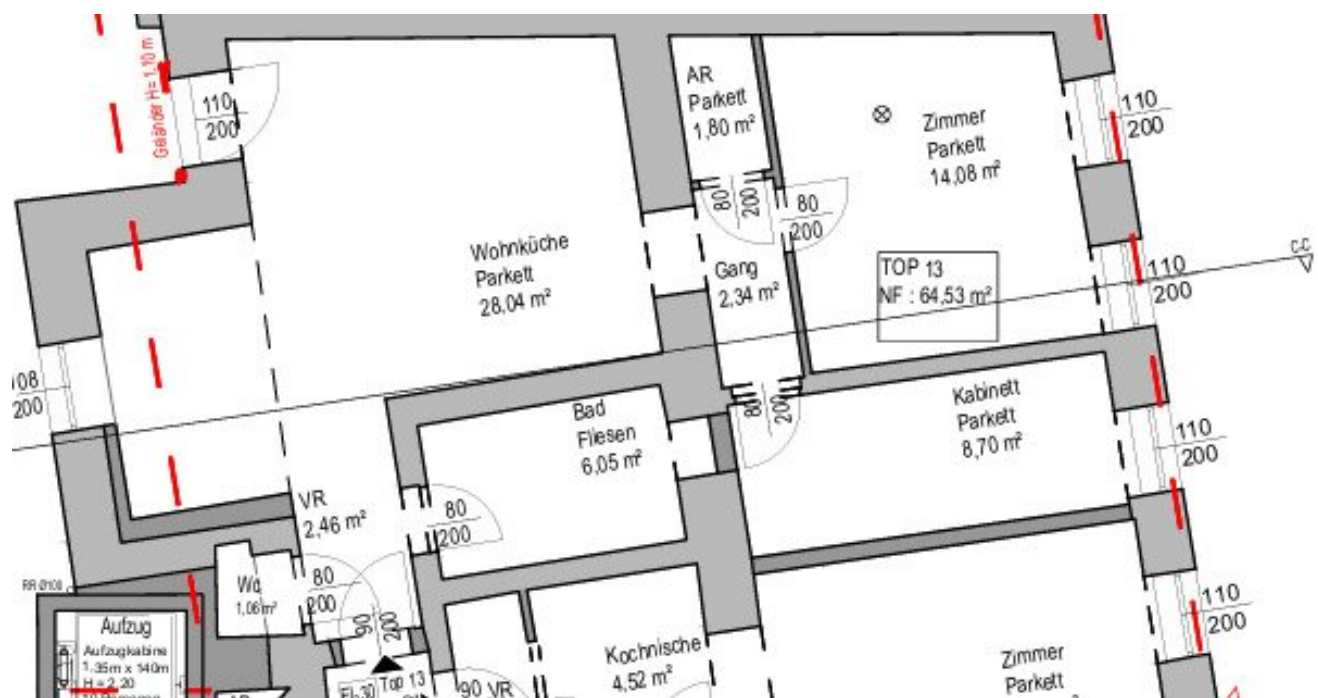
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In der Senefeldergasse 52 im 10. Wiener Gemeindebezirk wird ein bestehendes Altbaugebäude umfassend saniert und durch einen zweigeschossigen Dachgeschossausbau erweitert. Das Projekt verbindet den Charakter eines klassischen Wiener Altbaus mit zeitgemäßen Wohnstandards.

Es entstehen funktional geplante Wohnungen mit einer soliden Ausstattung und durchdachten Grundrissen. Sowohl die Bestandswohnungen als auch die neu errichteten Dachgeschosswohnungen bieten modernen Wohnkomfort und eignen sich für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Ein besonderer Vorteil des Projekts ist die Möglichkeit der Kurzzeitvermietung. Dadurch bieten die Wohnungen sowohl Eigennutzern als auch Anlegern flexible Nutzungsmöglichkeiten.

## Projektübersicht

- Sanierter Altbau
- Zweigeschossiger Dachgeschossausbau
- Funktionale Grundrisse
- Zeitgemäße Ausstattung
- Kurzzeitvermietung möglich
- Gute Infrastruktur
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Das Projekt Senefeldergasse 52 bietet eine Kombination aus saniertem Altbaubestand und neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

## Top 13

Die Wohnung Top 13 befindet sich im 2. Obergeschoß eines sanierten Altbaus und verfügt über eine Wohnfläche von **ca.64 m²**.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen **Vorraum**, ein **Badezimmer**, **separates WC**, Abstellraum, offene **Wohnküche**, **sowie zwei Zimmer**.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### 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