Augarten – Frisch sanierte 2 Zimmer Wohnung im klassischen Wiener Altbau

Wohnzimmer KI-Bearbeitet

Objektnummer: 1741/123

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	185.000,00 €

Provisionsangabe:

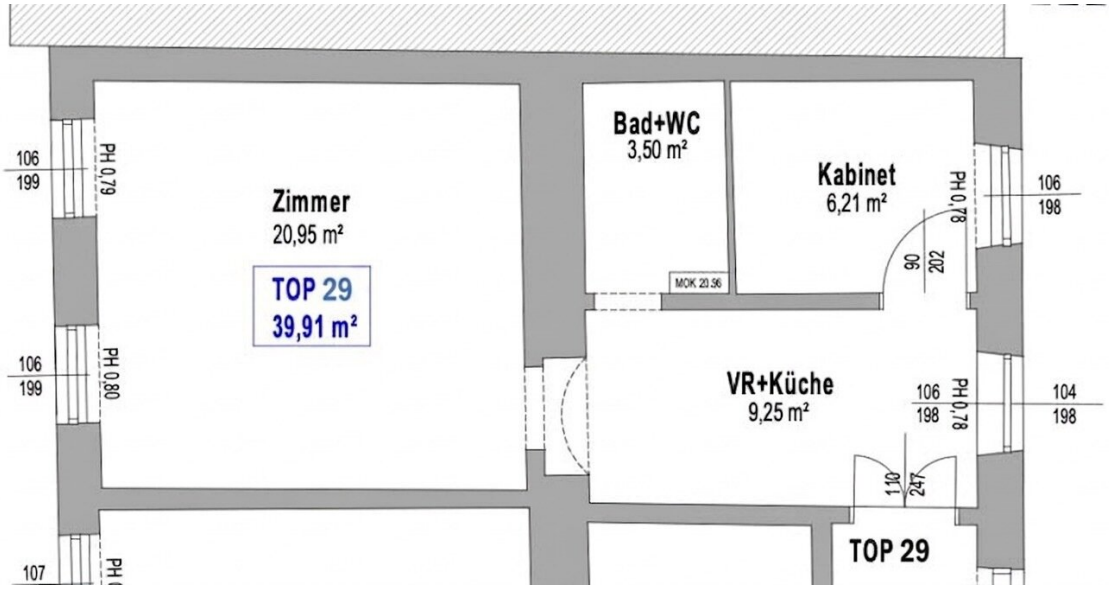
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dario Tunjic

Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

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


Zimmer
20,95 m²
TOP 29
39,91 m²
Bad+WC
3,50 m²
Kabinet
6,21 m²
VR+Küche
9,25 m²
TOP 29
MOK 20.56
106
199
PH 0,79
106
199
PH 0,80
107
106
198
PH 0,78
90
202
106
198
PH 0,78
104
198
1,10
247

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. 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.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den angezeigten Bildern um KI-Bearbeitete Fotos handelt. Alle Räume sind leer und unmöbliert. Das Badezimmer wird ohne Duschglas verkauft! Sämtliche Deckenleuchten und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Preis enthalten!

Highlights auf einen Blick:

- ca. 40 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss
- 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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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