

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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dario Tunjic

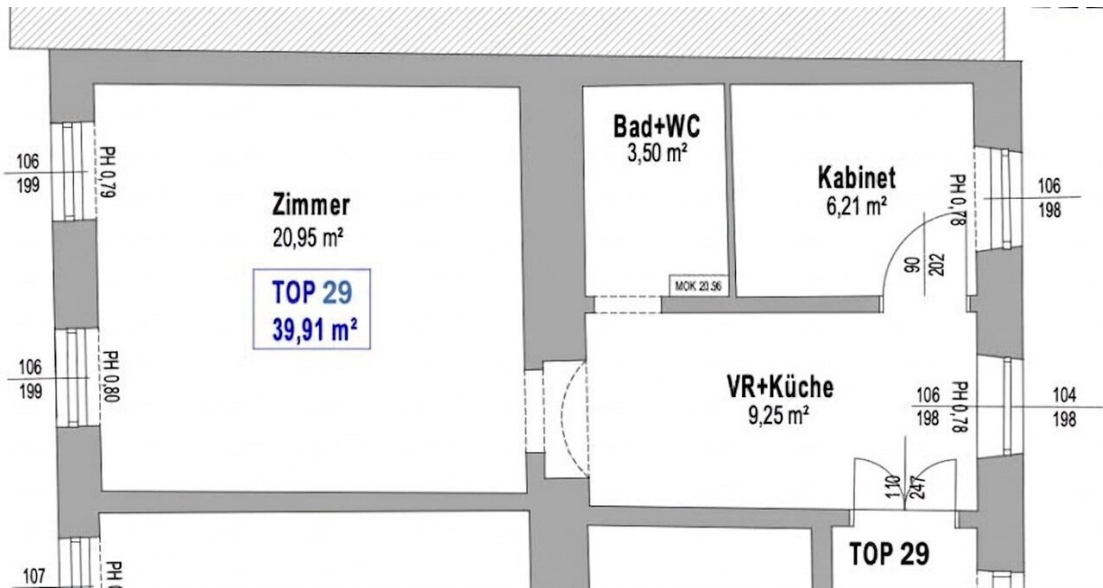
Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

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









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