

**Erstbezug pur: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit
genehmigtem Balkon nahe Messe Wien**



Sanierungsbeispiel

Objektnummer: 5998/669

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Kaufpreis:	446.380,00 €
Betriebskosten:	221,26 €
USt.:	26,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

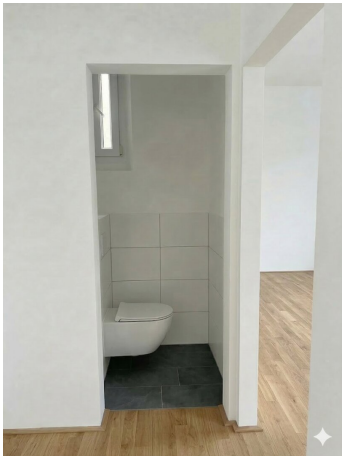
Ihr Ansprechpartner



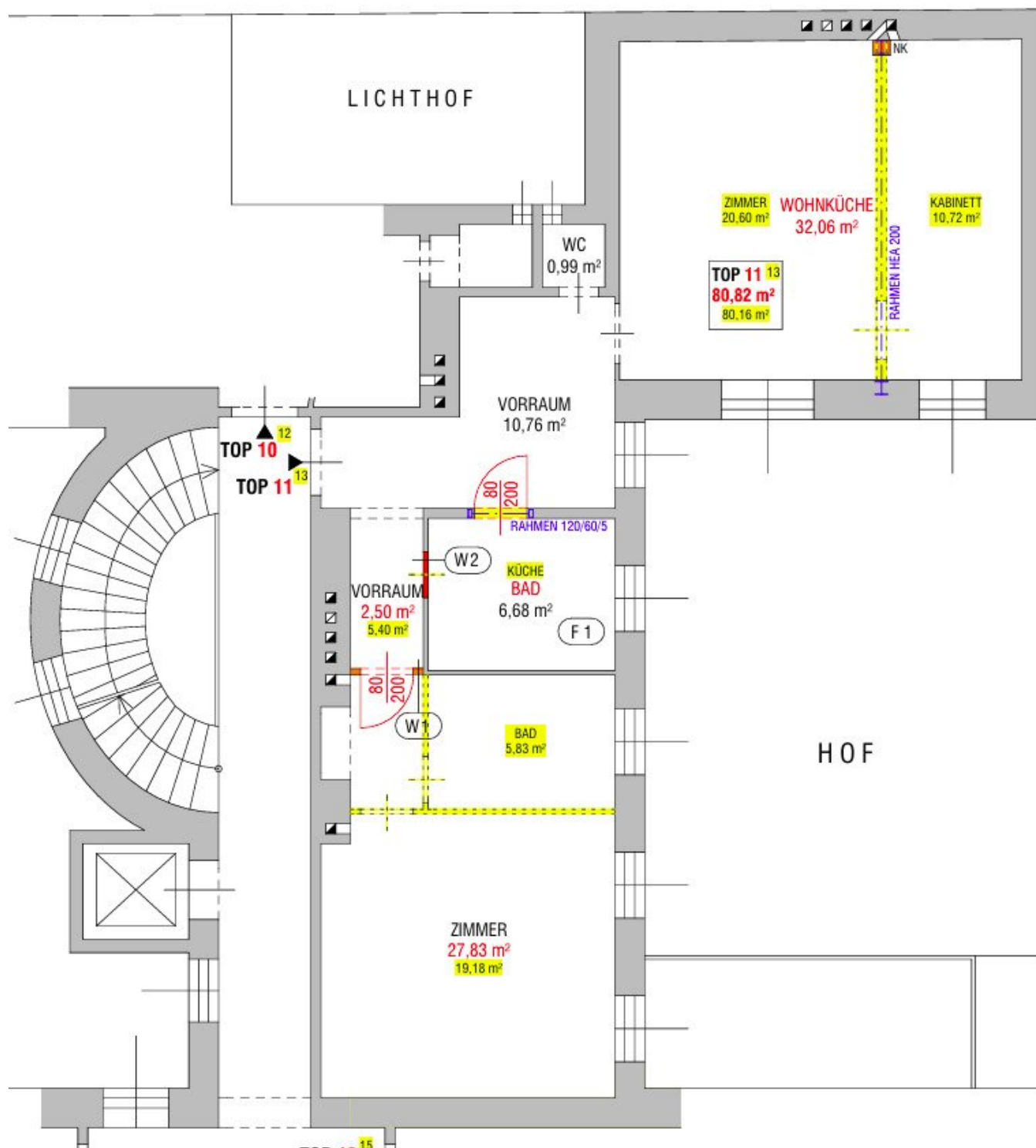
STEFAN VETTINGER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8 / 5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175







Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse in Wien-Leopoldstadt wird ein klassisches Altbauhaus aus dem Jahr 1914 im Zuge eines umfassenden Revitalisierungsprojekts Stück für Stück in neuen Glanz versetzt. Historische Bausubstanz trifft auf zeitgemäßen Wohnkomfort: Wer preiswert einsteigen möchte, greift zu einer noch unsanierten Einheit; wer sich den eigenen Sanierungsaufwand ersparen will, entscheidet sich für eine bereits fertig sanierte Wohnung – beide Wege stehen in diesem Haus offen. Für mehrere Einheiten liegt zudem bereits die baurechtliche Genehmigung für zusätzliche Freiflächen (Balkone) vor. Den Abschluss bildet ein Dachgeschoß-Ensemble mit großzügigen Dachterrassen-Flächen zur freien Selbstgestaltung. Insgesamt stehen 17 Einheiten in unterschiedlichen Ausgangslagen zur Verfügung – vom Erstbezug ohne Wartezeit bis zur langfristigen Kapitalanlage.

Übersicht aller angebotenen Einheiten:

1
3
4
6
11
13

16A
17
18
19
20
21
22
23

Die Grundriss-Skizzen der aktuell noch vermieteten Wohnungen orientieren sich am jeweils letztgültigen Eintrag im Bauakt. Es ist davon auszugehen, dass dies dem tatsächlichen Zustand entspricht, eine exakte Aussage zur realen Raumaufteilung ist jedoch nicht möglich.

Dachgeschoß:

25
26
27

TIMELESS ESTATES begleitet Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – die passende Einheit für Ihre Kaufabsicht finden Sie in den jeweiligen Einzelinseraten. Auch ein Paketkauf mehrerer Einheiten im Haus ist auf Anfrage möglich.

TOP11

In einem liebevoll erhaltenen, klassischen Wiener Altbau mit angenehmer Bewohnergemeinschaft und ruhiger Seitengasse-Lage im 2. Bezirk präsentiert sich diese Wohnung nach erfolgter Totalsanierung im Erstbezugs-Zustand.

Praktische Raumaufteilung:

- Vorraum mit Fenster und viel Stauraum-Möglichkeit
- Modernes Tageslicht-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche (~6 m²)
- Separates WC
- Großzügige, helle Wohnküche (~32 m²)
- Geräumiges Schlafzimmer (~28 m²), mit Möglichkeit zur Abtrennung, z. B. für Home-Office

Ausstattung:

- Hochwertige Parkettböden, elegante Boden- & Wandfliesen im Bad
- Mehrfachverglaste Kunststofffenster, neue Elektrik und Heizkörper
- **Balkon bereits genehmigt:** Für diese Wohnung liegt die Baugenehmigung für ca. 5 m² Balkonfläche bereits vor
- Eigenes Kellerabteil, große gemeinschaftliche Fahrradgarage, Personenaufzug im Haus

Gut zu wissen: Diese Wohnung ist Teil eines größeren Gesamtangebots im selben Haus. Finden Sie alle Objekte im Haus unter: [1020 Wien: Revitalisiertes Altbau-Ensemble mit 17 Einheiten in perfekter Lage](#)

Hinweis: Die Wohnung wurde soeben fertiggestellt. Die aktuell verwendeten Bilder sind KI-unterstützt bearbeitet und geben den aktuellen Sanierungszustand wieder – Originalfotos werden in Kürze nachgereicht.

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 <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
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 <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap