Familienfreundlicher Altbau mit Potenzial – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage



Objektnummer: 22643

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vogelsanggasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m²
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

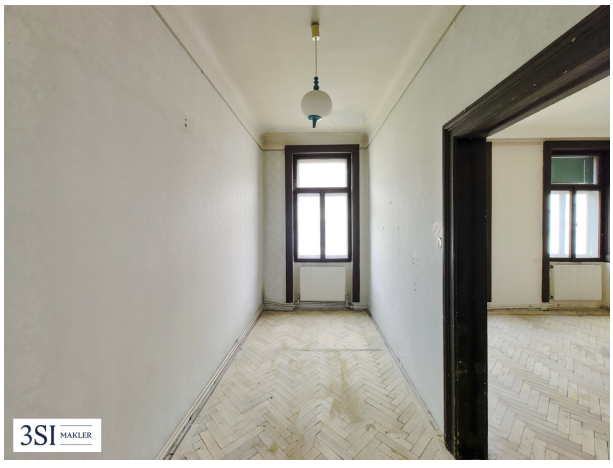
























3SI IMMO GROUP

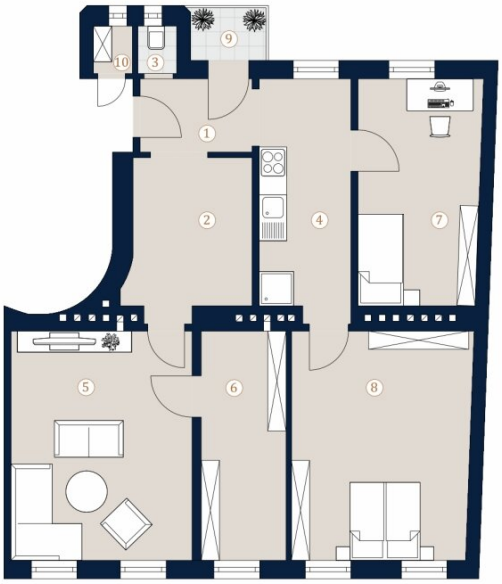
Vogelsanggasse 33

1050 Wien

Top 16+17 • 4.OG

Wohnfläche	89,74 m²
Balkon	1,90 m²

1 Vorraum
2 Vorraum
3 WC
4 Küche
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2
7 Zimmer 3
8 Zimmer 4
9 Balkon
10 AR



A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit knapp 90 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoß eines gepflegten Jahrhundertwendehauses. Ein Lift ist vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die attraktive Möglichkeit, einen klassischen Wiener Altbau ganz nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Der kompakte, nahezu quadratische Grundriss schafft dafür besonders gute Voraussetzungen und ermöglicht eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern und großzügigem Wohnbereich.

Viel Raum für individuelle Wohnideen

Im Zuge einer Sanierung bietet sich beispielsweise folgende Raumaufteilung an:

- großzügiger Vorraum mit separatem Gäste-WC und Zugang zum Balkon
- hofseitige, nach Süden ausgerichtete Wohnküche
- drei zentral begehbare Schlafzimmer
- zentral gelegenes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- praktischer Abstell- bzw. Wirtschaftsraum

Ein besonderes Plus ist der derzeit rund 2 m² große, südwestseitig ausgerichtete Balkon. Vorbehaltlich einer entsprechenden behördlichen Genehmigung könnte dieser im Rahmen einer neuerlichen Einreichung – analog zu den darunterliegenden Balkonen – vergrößert werden und damit zusätzlichen Freiraum schaffen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein der Wohnung zugeordnetes ehemaliges Gang-WC, das heute als zusätzlicher Abstellraum genutzt werden kann.

Urban wohnen und dennoch angenehm ruhig

Die Vogelsanggasse im 5. Wiener Gemeindebezirk verbindet eine zentrale innerstädtische

Lage mit angenehmem Wohncharakter. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und zahlreiche weitere Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Reinprechtsdorfer Straße sowie die nahegelegene Wiedner Hauptstraße ergänzen das vielseitige Infrastrukturangebot.

Auch für Familien bietet die Lage attraktive Voraussetzungen: Mit der HTL Spengergasse, dem Gymnasium Rainergasse sowie mehreren Volksschulen und Kindergärten befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen in Gehreichweite.

Sehr gute öffentliche Anbindung

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind unter anderem die Mariahilfer Straße, der Naschmarkt und die Wiener Innenstadt rasch erreichbar.

In der näheren Umgebung verkehren unter anderem:

- Buslinien 12A, 14A und 59A
- Straßenbahnlinien 2, 18 und 62
- Badner Bahn
- künftig zusätzliche Anbindung an die U2 im Bereich Matzleinsdorfer Platz

Auch mit dem Auto besteht über den Margaretengürtel und die Triester Straße eine gute Anbindung in Richtung Südosten und zur Wiener Südosttangente.

Eine Wohnung für Menschen mit Ideen

Diese Altbauwohnung richtet sich besonders an Käufer, die nicht nach einer fertigen Lösung, sondern nach einer Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen. Die Kombination aus knapp 90 m² Wohnfläche, vier Zimmern, klassischem Altbaucharakter, Balkon und zentraler Lage bietet eine hervorragende Basis, um hier ein individuelles Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort entstehen zu lassen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der

Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <75m
Apotheke <275m
Klinik <950m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <150m
Universität <525m
Höhere Schule <850m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <850m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <75m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <400m
Straßenbahn <375m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap