

**Sanierungsbedürftige 140 m<sup>2</sup> Altbauwohnung in begehrter  
Lage beim Augarten**



**Objektnummer: 1575/1579**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig  |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 141,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 133,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,30                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 885.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 379,40 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 42,55 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Schelling**

Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien





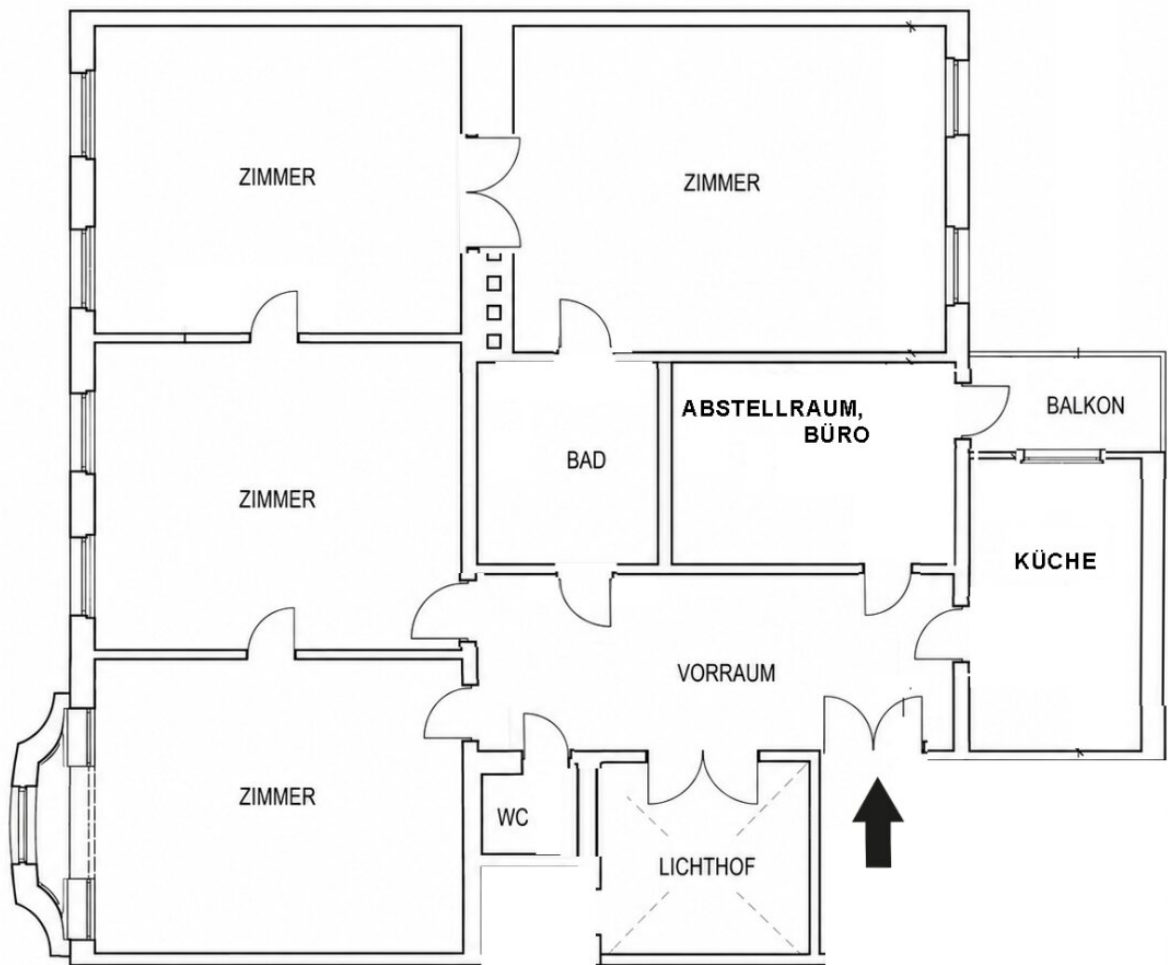




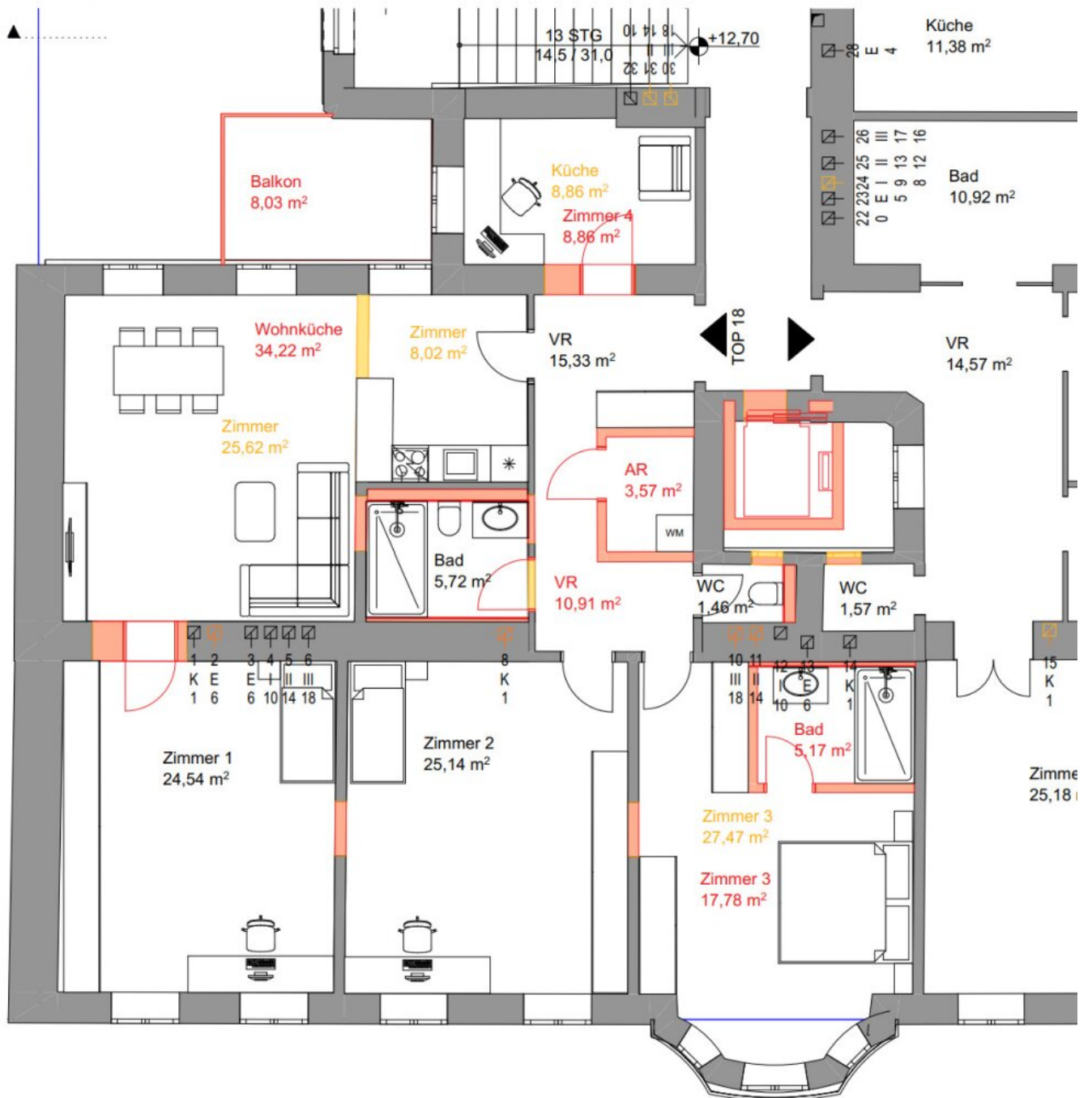








# Lageplan 1:500



3. OG

Top18 Var. 1

1:100

# Objektbeschreibung

## Seltene Gelegenheit: Altbau mit Potenzial nahe dem Augarten

In einem charmanten und äußerst gepflegten Gründerzeithaus gelangt im **3. Obergeschoss eine rund 140 m² große Altbauwohnung zum Verkauf**. Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Der großzügige Grundriss, klassische Altbaulemente und die attraktive Lage nahe dem Augarten machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Liebhaber stilvollen Altbauwohnens.

**Die erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zum Einbau einer Klimaanlage ist bereits im Wohnungseigentumsvertrag geregelt.** Ebenso ist die Anbringung einer Außenbeschattung zulässig. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Balkon zu vergrößern.

## Hinweis zum Dachgeschossausbau

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Dachgeschossausbau geplant ist. Die erforderlichen Genehmigungen liegen derzeit noch nicht vor, der Baubeginn wird jedoch voraussichtlich Ende 2027 erfolgen. Geplant sind vier zusätzliche Wohneinheiten. Ein Lift ist bereits vorhanden und soll im Zuge des Ausbaus modernisiert werden. Das Haus befindet sich derzeit im Prozess der Parifizierung. Aus diesem Grund sind die anteiligen Beiträge zur Rücklage in den derzeit ausgewiesenen monatlichen Betriebskosten noch nicht enthalten.

## Lage

Die Lage überzeugt durch ihre **Nähe zum Augarten** – der Eingang zum Park befindet sich **nur etwa 100 Meter entfernt**. Hier bietet sich ausreichend Platz zum **Spazierengehen, Joggen oder entspannten Flanieren**.

Auf der **Unteren Augartenstraße** befinden sich zahlreiche Nahversorger, darunter ein **Billa, eine Apotheke sowie ein Fitnessstudio**, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Kulinarische Highlights finden Sie auf der **Leopoldsgasse**, beispielsweise das bekannte Restaurant **Skopik & Lohn**.

Die **öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet**:

Die **Straßenbahnlinie 31** hält praktisch direkt vor der Tür. Zudem sind die **U-Bahnlinien U2 und U4** bei **Schottenring Station** in etwa **10 Gehminuten erreichbar**.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap