

**Sanierungsbedürftige 3,5 Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock
– viel Potenzial in gefragter Lage des 2. Bezirks**



Objektnummer: 5570/889

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alliiertenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	368.889,00 €
Betriebskosten:	182,22 €
USt.:	20,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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





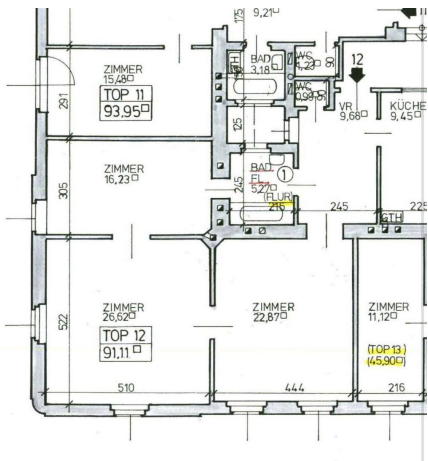












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche in der Alliiertenstraße im beliebten 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und bietet mit ihrer klassischen Raumstruktur und dem vorhandenen Altbaucharme eine attraktive Grundlage für eine individuelle Gestaltung.

Die Wohnung präsentiert sich in sanierungsbedürftigem Zustand und richtet sich damit insbesondere an Eigennutzer, Anleger und Investoren, die das vorhandene Potenzial nach ihren eigenen Vorstellungen ausschöpfen möchten.

Besonders hervorzuheben ist der teilweise vorhandene Fischgrätparkett, der sich hervorragend zur Aufarbeitung eignet und nach einer Sanierung wieder zu einem charaktvollen Gestaltungselement werden kann. Klassische Flügeltüren unterstreichen zusätzlich den typischen Wiener Wohnungscharakter.

Bereits vorhanden sind Kunststofffenster sowie eine Gasetagenheizung. Die Wohnung verfügt außerdem über ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zum 2. Stock.

Durch die großzügigen Räume und die angenehmen Lichtverhältnisse bietet die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten, ein modernes und hochwertiges Wohnkonzept zu verwirklichen.

Gefragte Mikrolage zwischen Augarten und Praterstern

Die Alliiertenstraße befindet sich in einer attraktiven und zunehmend gefragten Wohnlage der Leopoldstadt. Das Umfeld verbindet klassischen Wiener Gründerzeitcharakter mit einer ausgezeichneten innerstädtischen Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Augarten, einer der größten und traditionsreichsten innerstädtischen Grünanlagen Wiens. Er bietet großzügige Grünflächen, Spazier- und Laufmöglichkeiten sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch der Praterstern mit seinen umfangreichen U-Bahn-, S-Bahn- und Regionalverkehrsverbindungen ist gut erreichbar. Von dort bestehen mit U1, U2 und mehreren S-Bahn-Linien ausgezeichnete Verbindungen in die Wiener Innenstadt sowie in andere Stadtteile.

Das unmittelbare Wohnumfeld bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Gastronomie, Apotheken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den beliebten Grätzeln rund um den Augarten, die Taborstraße und die Praterstraße.

Die Kombination aus Innenstadt Nähe, guter öffentlicher Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und Grünraum macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für eine langfristige Immobilieninvestition interessant.

Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 91 m²
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 2. Liftstock
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Boden: teilweise Fischgrätparkett
- Fenster: Kunststofffenster
- Heizung: Gasetagenheizung
- Badezimmer: Badewanne
- WC: separat
- Lift: vorhanden
- Kaufpreis: € 368.889
- Kaufpreis/m²: ca. € 4.054

Fazit: Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung in

einer gut angebundenen Lage der Leopoldstadt suchen und durch eine Sanierung zusätzlichen Wohn- und Immobilienwert schaffen möchten.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap