

**Sonnige 2 Zimmerwohnung mit Balkon - PROJEKT  
KLEISTGASSE - Sanierungsbedürftige Altbauwohnungen  
mit Charme und Potenzial!**



Balkon

**Objektnummer: 6653/1055**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>             | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1898                         |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 61,07 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                            |
| <b>Bäder:</b>            | 1                            |
| <b>WC:</b>               | 1                            |
| <b>Balkone:</b>          | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 125,60 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 309.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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









#### Flächenaufstellung

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Bad/WC           | 5,96 m <sup>2</sup>        |
| VR               | 5,12 m <sup>2</sup>        |
| Küche            | 5,57 m <sup>2</sup>        |
| AR               | 2,01 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer           | 20,63 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer           | 21,78 m <sup>2</sup>       |
| <b>Top 27+28</b> | <b>61,07 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon           | 10,65 m <sup>2</sup>       |

\* Der dargestellte Grundriss der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben und Maße entsprechen nicht Naturmaßen, sind nicht maßstabsgetreu und stellen keinen bewilligten Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete Möblierung ist beispielhaft und ist nur dann Bestandteil der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird.

# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige Altbauwohnungen in der KLEISTGASSE!

### Das Projekt:

In **sehr ansprechender, zentraler Lage im Fasanviertel** gelangen **insgesamt 11 Wohnungen in einem klassischen Wiener Altbau** zum Verkauf. Die **Eckliegenschaft überzeugt durch ihren besonderen Charme**, eine **repräsentative Architektur** und **großzügig geschnittene, überwiegend ruhig gelegene Räume**. **Hohe Decken und der charakteristische Altbauflair** schaffen eine **außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre**.

Die zum **Verkauf stehenden Wohnungen befinden sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand**. Dadurch erhalten die zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, ihre Wohnung vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und ein individuelles Zuhause zu schaffen. Ob eine klassische Altbausanierung, eine moderne Ausstattung oder eine gelungene Verbindung aus historischem Charakter und zeitgemäßem Wohnkomfort – die Grundrisse bieten hierfür zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderer Vorzug der Liegenschaft ist, dass die meisten Wohnungen über **attraktive Freiflächen in Form einer Loggia oder eines Balkons** verfügen. Diese erweitern den Wohnraum und schaffen wertvolle Rückzugsmöglichkeiten im Freien.

Das **Dachgeschoss der Liegenschaft wurde erst kürzlich ausgebaut - die Fertigstellung steht kurz bevor**. Auch die **neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen stehen zum Verkauf ([PROJEKT HEINRICH](#))** und verbinden **modernes Wohnen mit dem besonderen Ambiente** des Hauses. Darüber hinaus werden in **Kürze weitere Wohnungen (insgesamt 5) innerhalb der Liegenschaft** auf den Markt gelangen.

Im Zuge der **umfassenden Weiterentwicklung und Aufwertung des Hauses** wurden **beziehungsweise werden zahlreiche Maßnahmen** durchgeführt.

- Das Dach wurde bereits erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut.
- In den Wohnungen wo kein WC vorhanden ist, werden vorab Kanäle eingezogen.
- Die Ausmalen des Stiegenhauses

- der Einbau eines Personenaufzugs,
- Anbringung eines Taubennetzes wurden bereits beauftragt.
- Fahrradkeller und Müllraum werden geschaffen

Nach Abschluss der **geplanten Arbeiten** wird sich die **Liegenschaft in einem deutlich aufgewerteten und repräsentativen Gesamtzustand** präsentieren. Damit bietet dieses **Angebot nicht nur die Möglichkeit, eine Wohnung nach den persönlichen Wünschen zu gestalten**, sondern auch die Chance, Eigentum in einem gepflegten und **repräsentativen, klassischen Altbau** zu erwerben.

#### **TOP 27-28:**

Diese 2 **Zimmerwohnung befindet** sich im **2. Obergeschoss des Hauses** und verfügt über eine Wohnfläche von **rund 61,07 m² + Balkon (10,65m²)** Die Wohnung befindet sich in einem **vollständig sanierungsbedürftigen Zustand**.

#### **Aufteilung:**

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Küche
- Abstellraum
- Zimmer (rund 20m²)
- Zimmer (rund 22m²)
- Balkon (rund 11m²)

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap