

**1040: Altbaujuwel mit außergewöhnlichem
Entwicklungspotenzial – ca. 132 m² in bester Lage**



Objektnummer: 2403/71

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1915
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 145,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	227,95 €
Heizkosten:	50,04 €
USt.:	30,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VARO Office

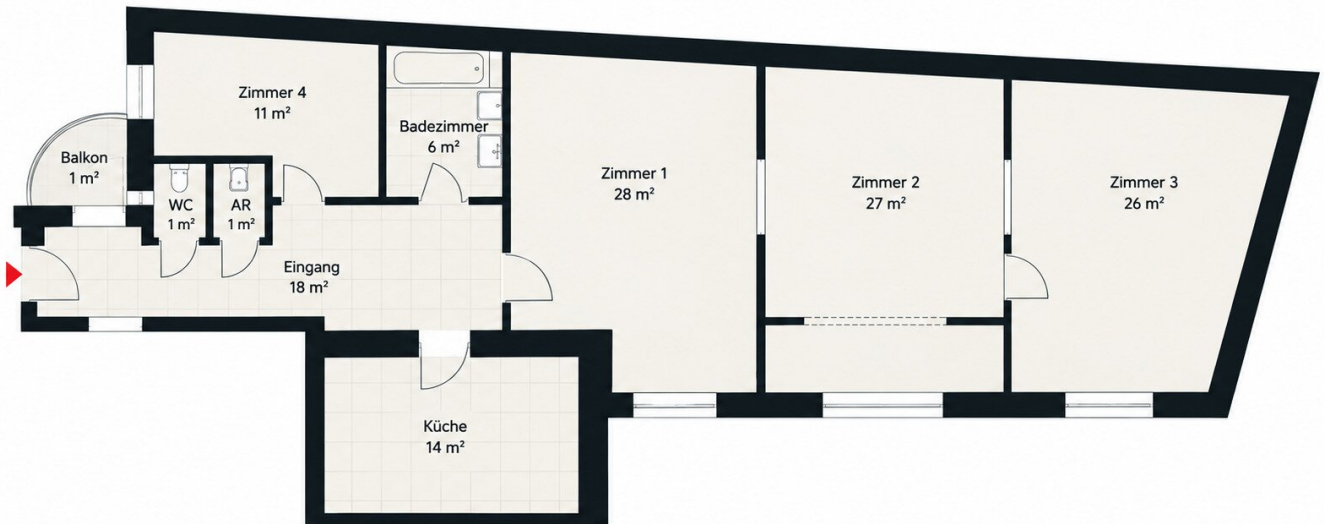
VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

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









Objektbeschreibung

Highlights

- Klassischer Wiener Altbau mit großzügigen Raumverhältnissen und besonderem Entwicklungspotenzial
- Ca. 132 m² Wohnfläche mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung
- Attraktives Sanierungskonzept mit drei getrennten Schlafzimmern und einem großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich
- Rund 54 m² potenzieller Wohnbereich durch die großzügige Verbindung zweier bestehender Zimmer
- Kleiner Balkon mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof
- Erhebliches Aufwertungspotenzial durch eine hochwertige Sanierung und zeitgemäße Raumgestaltung
- Absolute Bestlage in Wien-Wieden – fußläufig zur Innenstadt, hervorragende Infrastruktur und U1-Station Taubstummengasse in rund fünf Gehminuten

Die Wohnung

ACHTUNG – ENTWICKLUNGSIMMOBILIE: Die Wohnung wird im sanierungsbedürftigen Ist-Zustand verkauft. Die angeführte Zimmeranzahl und die dargestellte Raumaufteilung beziehen sich auf ein mögliches Sanierungskonzept und entsprechen nicht dem derzeitigen Zustand der Immobilie.

Ein Wiener Altbau mit Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Diese großzügige Altbauwohnung im begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk bietet auf rund 132 m² Wohnfläche die Möglichkeit, den unverwechselbaren Charme klassischer Wiener Architektur mit modernem Wohnkomfort zu verbinden. Großzügige, helle Räume und eine vorteilhafte Grundstruktur schaffen ausgezeichnete Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung.

Das vorgeschlagene Sanierungskonzept sieht die Umgestaltung zu einer großzügigen Familienwohnung mit drei getrennten Schlafzimmern und einem offenen Wohn-, Koch- und Essbereich vor. Durch die Erweiterung des bestehenden Durchgangs zwischen den beiden großen, zentral gelegenen Zimmern könnte ein beeindruckender, zusammenhängender Wohnbereich mit rund 54 m² entstehen. Eine moderne Wohnküche, eine großzügige

Wohnlandschaft und ein separater Essbereich würden dabei den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung bilden.

Das rund 26 m² große Zimmer am gegenüberliegenden Ende der Wohnung könnte als großzügiges Elternschlafzimmer gestaltet werden. Die derzeit separate Küche mit rund 14 m² und ein weiteres Zimmer mit rund 11 m² bieten ideale Voraussetzungen für zwei zusätzliche Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer, das separate WC und der Abstellraum könnten grundsätzlich in ihrer bisherigen Anordnung erhalten und modernisiert werden. Ein kleiner Balkon mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof ergänzt das Wohnangebot.

Eine behutsame Sanierung bietet die Gelegenheit, die charakteristischen Qualitäten des Wiener Altbaus zu bewahren und mit hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik und einer durchdachten Raumgestaltung zu verbinden. So könnte aus dieser sanierungsbedürftigen Wohnung ein außergewöhnliches Familienrefugium in einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiens entstehen.

Gut zu wissen

Außergewöhnliches Potenzial für Eigennutzer und Investoren: Die bestehende Raumstruktur bietet eine ausgezeichnete Grundlage für eine hochwertige Neugestaltung. Insbesondere die Verlegung der Küche in den zentralen Wohnbereich und die Erweiterung des bestehenden Durchgangs ermöglichen eine wesentliche Verbesserung der Raumaufteilung. Gleichzeitig könnten drei getrennte Schlafzimmer entstehen, ohne die charakteristische Altbaustruktur vollständig verändern zu müssen.

Eine durchdachte Sanierung bietet die Möglichkeit, die Wohnqualität erheblich zu steigern und das vorhandene Marktwertpotenzial der Immobilie gezielt auszuschöpfen. Die Verbindung aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Familiengrundriss und hervorragender Innenstadtlage schafft attraktive Perspektiven für Eigennutzer und Investoren.

Abhängig vom baulichen Zustand, dem Umfang der Maßnahmen und allfälligen Genehmigungen könnte eine umfassende Sanierung einschließlich Planung und Umsetzung innerhalb von etwa einem Jahr realisierbar sein. Die dargestellte Neugestaltung dient als unverbindlicher Konzeptvorschlag; ihre tatsächliche Umsetzbarkeit ist gesondert durch befugte Fachleute zu prüfen.

Lage und Anbindung

Die Wohnung befindet sich in Wien-Wieden, dem 4. Wiener Gemeindebezirk, einer der begehrten innerstädtischen Wohnlagen Wiens. Der Bezirk verbindet historischen Wiener Altbaucharme mit urbanem Lebensgefühl, kultureller Vielfalt und unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Das traditionsreiche Theresianum, der nahe Karlsplatz und das vielfältige kulturelle Angebot der Umgebung unterstreichen die besondere Attraktivität dieses Standorts.

Das Wohnumfeld rund um die Favoritenstraße, Wiedner Hauptstraße und Waltergasse überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung und ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Traditionelle Wiener Kaffeehäuser, ausgezeichnete Restaurants, internationale Küche und moderne Bistros prägen das lebendige Viertel. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die Wiener Innenstadt befinden sich in bequemer Gehweite.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U1-Station Taubstummengasse ist in rund fünf Gehminuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen zum Karlsplatz, Stephansplatz und weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zum Wiener Hauptbahnhof bietet zusätzliche Vorteile für den regionalen und überregionalen Verkehr.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden von uns nicht gesondert überprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben; maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.

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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap