

**Sanierungsbedürftige 140 m² Altbauwohnung in begehrter
Lage beim Augarten**



Objektnummer: 1575/1653

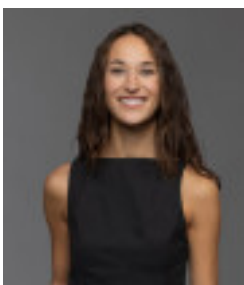
Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,20 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	885.000,00 €
Betriebskosten:	379,40 €
USt.:	42,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

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





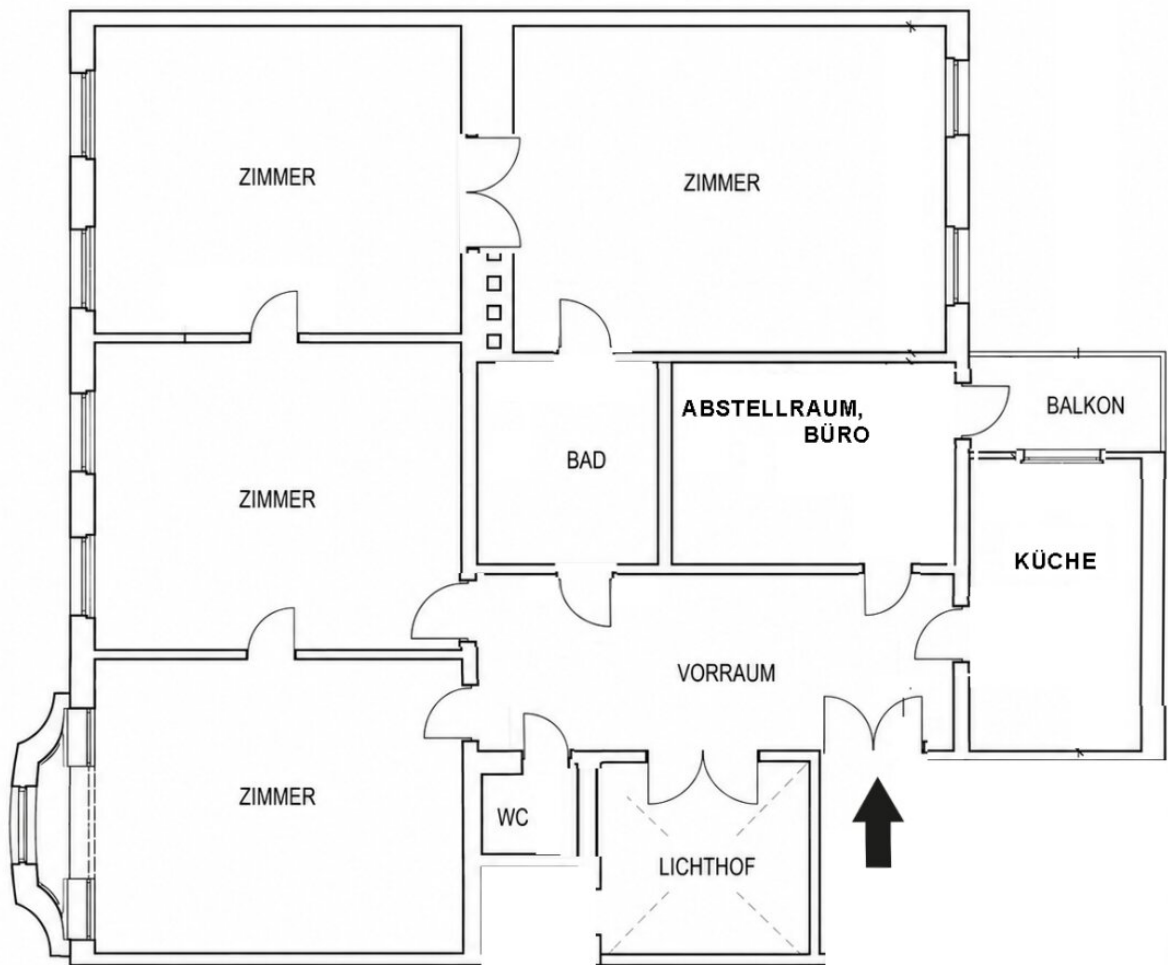




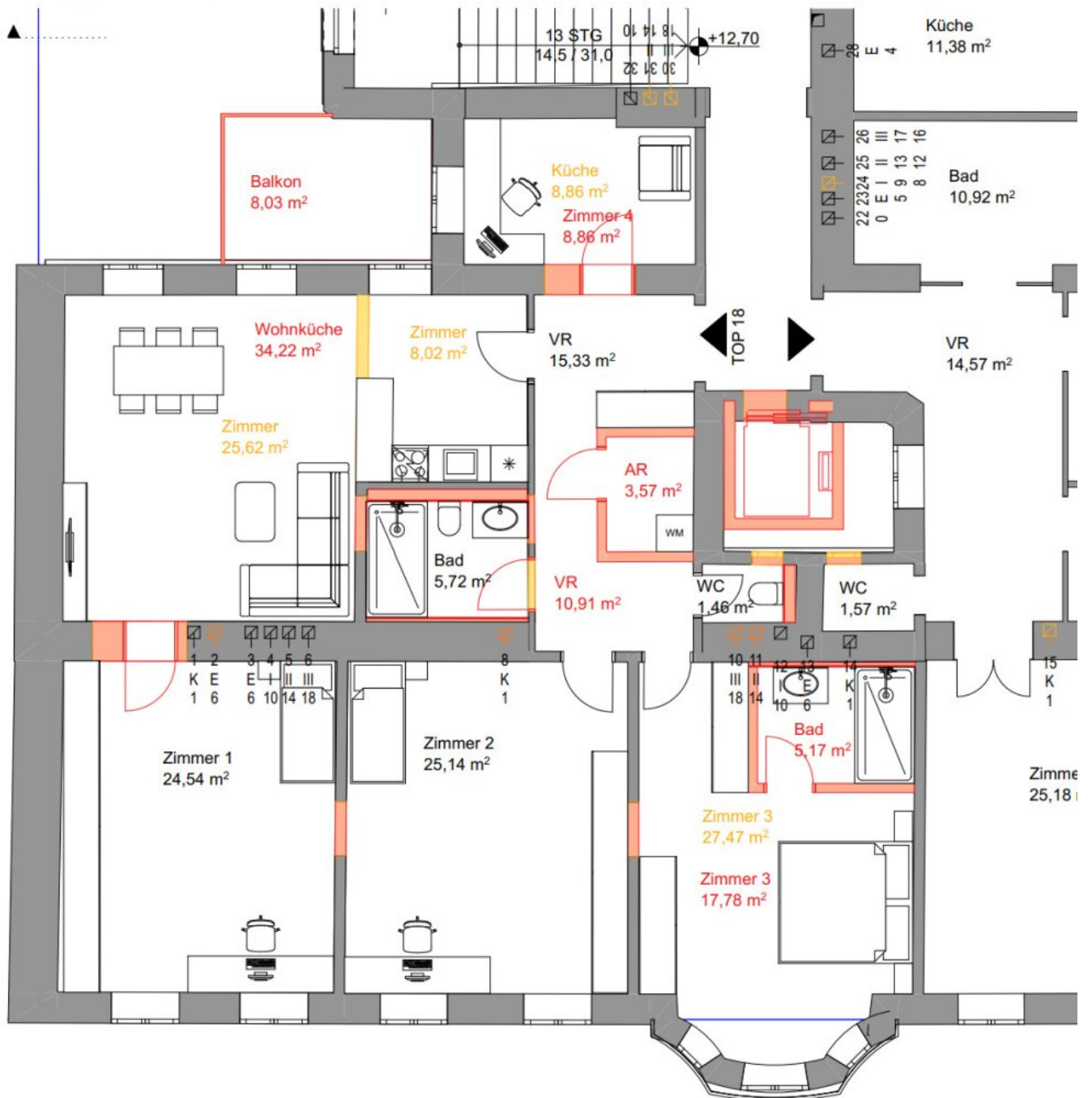








Lageplan 1:500



3. OG

Top 18 Var. 1

1:100

Objektbeschreibung

140 m² 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 damit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus soll das Gebäude mit einer **zentralen Luftwärmepumpe** ausgestattet werden. Für die Wohnung besteht die Möglichkeit bzw. das Recht, sich nach Fertigstellung des Dachgeschossausbaus an dieses System anzuschließen und die derzeitige Gasversorgung entsprechend abzulösen.

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

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 ist nach aktuellem Planungsstand voraussichtlich für **Ende 2027** vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von vier zusätzlichen Wohneinheiten.

Ein Lift ist bereits vorhanden und soll im Zuge des Dachgeschossausbaus 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 **Spaziergehen, 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