# 1-Zimmer-Altbau mit Balkon und Gestaltungsspielraum | Rund 63 m² in 1070 Wien

**Objektnummer: 7398/202604520**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien,Neubau |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 62,83 m² |
| **Nutzfläche:** | 62,83 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner

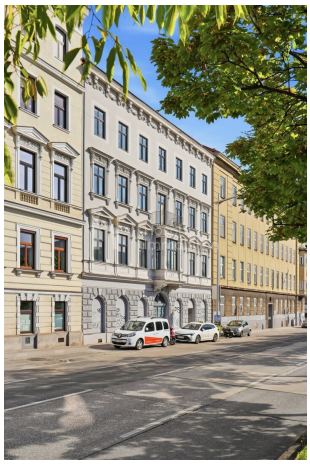
**Ari Abramov**

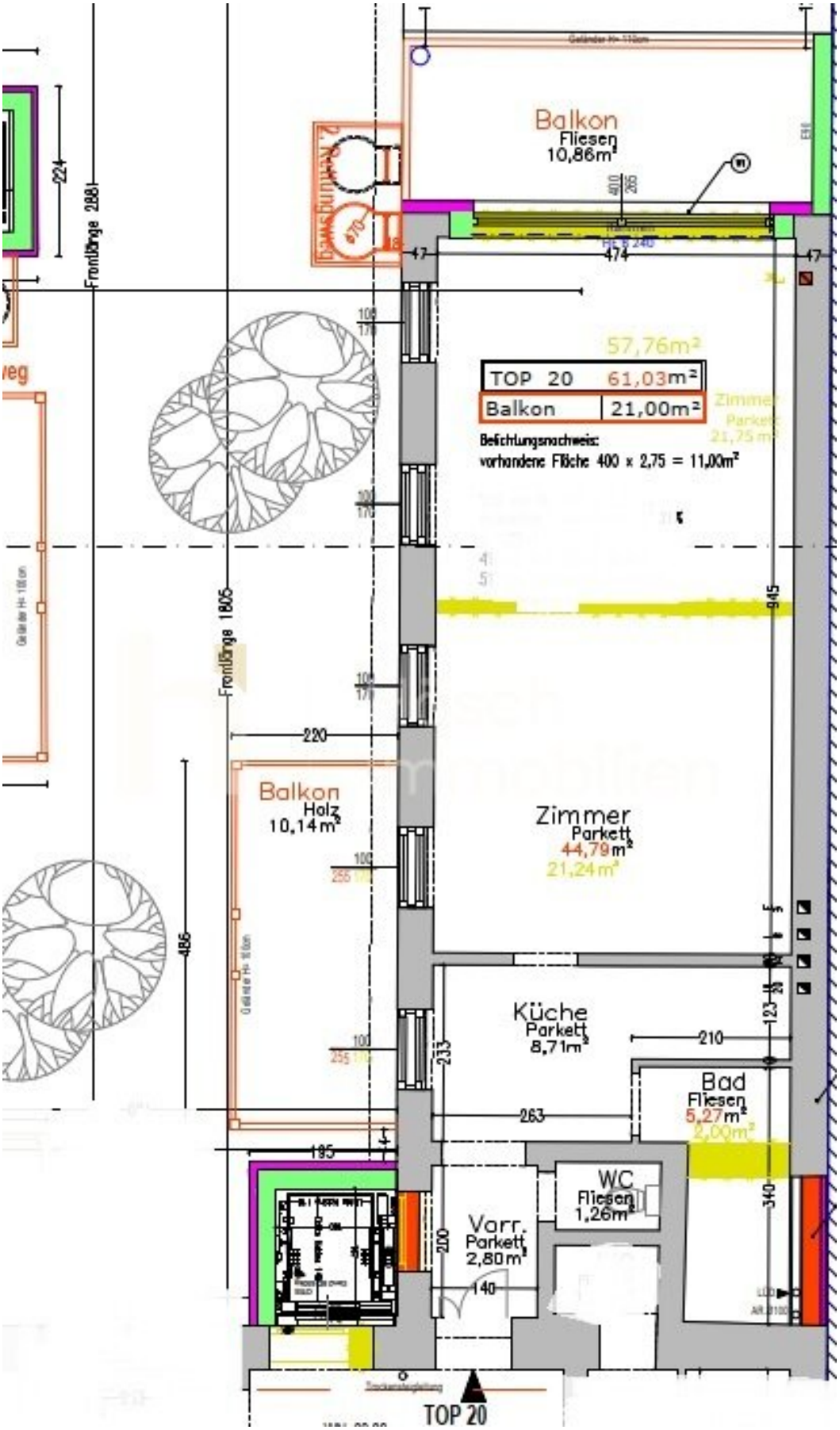
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.




Balkon
Fliesen
10,86m²
57,76m²
TOP 20 61,03m²
Balkon 21,00m²
Belichtungsnachweis:
vorhandene Fläche 400 x 2,75 = 11,00m²
Zimmer
Parkett
21,75 m²
Frontlänge 2881
Frontlänge 1805
Balkon
Holz
10,14m²
Zimmer
Parkett
44,79m²
21,24m²
Küche
Parkett
8,71m²
Bad
Fliesen
5,27m²
2,00m²
WC
Fliesen
1,26m²
Vorr.
Parkett
2,80m²
TOP 20

# Objektbeschreibung

## GEPLANTE SANIERUNG UND AUFWERTUNG DES HAUSES

Der historische Charakter des Hauses soll durch eine gezielte Überarbeitung der Allgemeinteile gestärkt werden. Vom Hauseingang bis zum Innenhof sind folgende Arbeiten vorgesehen:

- Pflasterung des gesamten Innenhofs und Erneuerung der Hoftür
- Verfliesung und Ausmalung der Allgemeinflächen sowie schwarzer Anstrich der Handläufe
- Fachgerechte Überarbeitung und Ausmalung der Straßen- und Hoffassade
- Erneuerung der Sprechanlage einschließlich sämtlicher Innenstellen
- Erneuerung der Gangfenster in den Allgemeinbereichen; die Wohnungsfenster sind davon nicht umfasst
- Herstellung beziehungsweise Erneuerung einer hohen, doppelflügeligen Hauseingangstür im Altwiener Stil
- Reparatur, Schmierung und Ausmalung des bestehenden Eingangstores
- Herstellung beziehungsweise Erneuerung der Holzkellertür mit Beschriftung und der metallenen Eingangskellertür
- Herstellung beziehungsweise Erneuerung der Gas- und Stromzähleranlagen für das gesamte Haus

**Vorbereitung der Wohnungen:** In sämtlichen Wohnungen sind die erforderlichen Elektro- und Sanitärrohinstallationen, die Herstellung des Estrichs und die Spachtelung der Wände

vorgesehen. Diese vorbereitenden Leistungen sind von einer schlüsselfertigen Wohnungssanierung zu unterscheiden.

**Option Wärmepumpe:** Eine Wärmepumpenlösung wird gesondert geprüft und optional angeboten. Sie ist nicht als bereits beauftragte oder ausgeführte Standardleistung dargestellt.

Die genannten Maßnahmen sind geplant; sie werden nicht als bereits abgeschlossene Sanierung beworben.

**Ihr eigener Stil im Wiener Altbau**

Diese freie Altbauwohnung bietet rund **62,83 m² Wohnfläche** in der 3. Etage eines charaktervollen Wiener Wohnhauses in 1070 Wien. Mit 1 Zimmer und der individuellen Raumfolge eröffnet sich Raum für ein persönliches Wohnkonzept. Der gegliederte Fassadenaufbau, der repräsentative Eingangsbereich und das klassische Stiegenhaus vermitteln den gewachsenen Charakter der Liegenschaft.

**Beschreibung**

Die Einheit wird leer und unsaniert angeboten. Damit richtet sie sich an Menschen, die ihre Räume bewusst selbst gestalten möchten. Materialien, Oberflächen und Ausstattung können im Rahmen der baulichen und rechtlichen Möglichkeiten auf die eigenen Vorstellungen abgestimmt werden. Die vorhandene Raumaufteilung ist der Ausgangspunkt für die weitere Planung; Änderungen und technische Maßnahmen sind gesondert zu prüfen.

Die Sanierung ist nicht als fertige Leistung im Kaufangebot enthalten. Die Innenaufnahmen zeigen den Sanierungszustand der Liegenschaft, teilweise mit freigelegter Bausubstanz. Das konkrete Ausmaß der Arbeiten ist bei Besichtigung und Planung der jeweiligen Einheit zu beurteilen.

**Raumaufteilung**

- Vorraum 2,80 m²
- separates WC 1,26 m²
- Küche 8,71 m²
- Bad 5,27 m²

- Zimmer 44,79 m².

**Vorgesehene Freifläche**

Für diese Wohnung sind zwei Balkone mit zusammen rund 21,00 m² in den genehmigten Unterlagen vorgesehen. Die Freifläche wird als vorgesehene Leistung dargestellt; ihre Fertigstellung und der konkrete Leistungsumfang sind vor Abschluss gesondert zu bestätigen. Sie ist nicht in der reinen Wohnfläche enthalten.

**Highlights auf einen Blick**

- Rund 62,83 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer in individueller Raumaufteilung
- Leer stehende, unsanierte Einheit
- Charaktervoller Wiener Altbau in 1070 Wien
- Gestaltungsspielraum für ein eigenes Sanierungskonzept
- Vorgesehene Balkonfläche: rund 21,00 m²

**Hinweis zum Projekt**

Die Haus- und Innenaufnahmen vermitteln einen Eindruck von der Liegenschaft. Eine gesicherte Zuordnung sämtlicher Innenaufnahmen zu dieser Einheit liegt derzeit nicht vor. Vorgesehene Aufzüge und der bewilligte Dachgeschossausbau werden nicht als bereits fertiggestellte Ausstattung zugesagt. Maßgeblich sind die konkrete Einheit und die vertraglich vereinbarten Leistungen.

**Kaufpreis: € 299 000,–**

**Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.**

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** gerne zur Verfügung.

Telefon: +43 676 844 403 202

E-Mail: a.abramov@hoesch-immobilien.at

Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten und besprechen mit Ihnen die Möglichkeiten für Ihr persönliches Konzept. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.