Lichtdurchflutete 2 Zimmerwohnung mit ca. 10m² Balkon - PROJEKT KLEISTGASSE - Sanierungsbedürftige Altbauwohnungen mir Charme und Potenzial!



Balkon

Objektnummer: 6653/1125

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,14 m²
Nutzfläche:	55,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	266.000,00 €
Betriebskosten:	122,40 €
USt.:	14,24 €

Provisionsangabe:

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

Küche	3,78 m²
Bad/WC	3,41 m²
VR	2,30 m²
Zimmer	18,93 m²
Zimmer	23,85 m²
WC	0,95 m²
Top 17	**53,22 m²**
Balkon	10,44m²

* *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 13 Wohnungen in einem klassischen Wiener Altbau** zum Verkauf. Die **Eckliegenschaft überzeugt durch ihren besonderen Charme**, eine r**epräsentative 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 17:

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss des Hauses** und verfügt über eine Wohnfläche von **rund 53,22m² + 10,44m² Balkon** . Die Wohnung befindet sich in einem **vollständig sanierungsbedürftigen Zustand.**

Laut beiliegendem Plan wird noch Baukonsens hergestellt. Es wird eine Wand eingezogen, ein Durchbruch und ein Kanalzugang in die Wohnung gelegt.

Aufteilung:

- Vorzimmer

- Küche

- Badezimmer mit Dusche

- separate Toilette

- Zimmer (rund 10m²)

- Zimmer (rund 19m²)

- Loggia (rund 19m²)

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