# Altbauwohnung im Mezzanin | Drei Wohnräume und separate Küche



**Objektnummer: 7398/202604611**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1910 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 71,75 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 121,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,32 |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 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













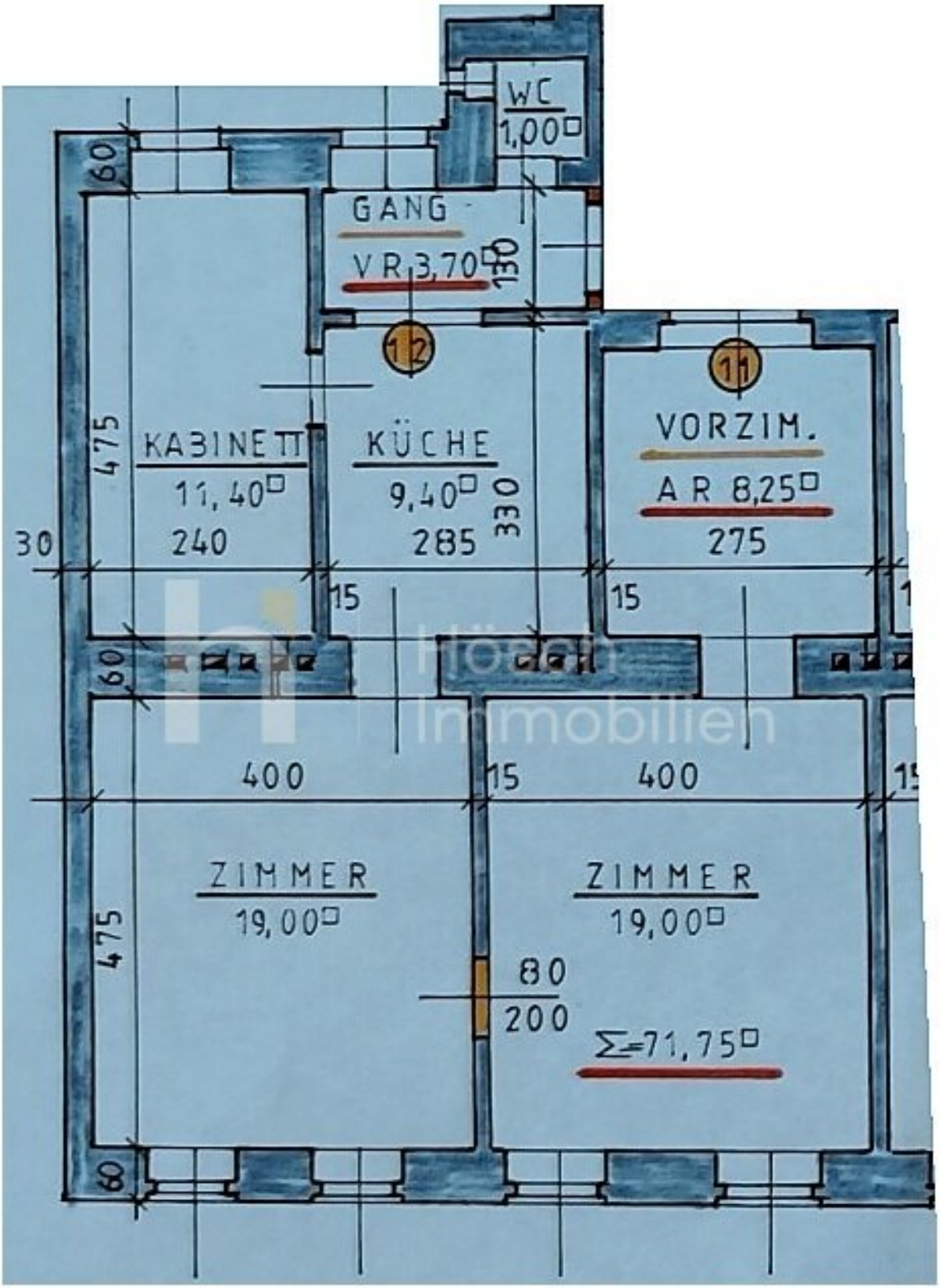







Herr Diskont
Gabriele
CAKIR TRAVEL




WC
1,00□
GANG
VR 3,70
130
12
11
KABINETT
11,40□
240
KÜCHE
9,40□
285
330
VORZIM.
AR 8,25□
275
475
60
30
15
15
400
15
400
ZIMMER
19,00□
ZIMMER
19,00□
80
200
Σ=71,75□

# Objektbeschreibung

## GEPLANTE AUFWERTUNG DER ALLGEMEINTEILE

Ein gepflegter Hauseingang, ein aufgefrischtes Stiegenhaus und überarbeitete Fassaden sollen den Charakter des Altbaus künftig noch besser zur Geltung bringen. Für die Allgemeinteile sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sanierung des Haustors und der Hoftür
- Verfliesung der Allgemeinflächen
- Zweifacher Anstrich des Stiegenhauses
- Reparatur der Gangfenster
- Arbeiten an der Gegensprechanlage
- Sanierung der Hof- und Straßenfassade

Auch die Wohnungseingangstüren sollen ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten. Dafür werden ein einheitlicher Anstrich beziehungsweise ein möglicher Austausch geprüft; die konkrete Ausführung und die Kosten befinden sich noch in Abklärung.

Die Maßnahmen sind als geplante Arbeiten am Haus zu verstehen und von einer individuellen Sanierung der jeweiligen Wohnung zu unterscheiden.

## DAS PROJEKT

**Wiener Altbau, unterschiedliche Raumkonzepte und Platz für eigene Ideen:** In **1100 Wien, Favoriten** werden Wohnungen sowie Geschäfts- und Werkstättenflächen eines im Jahr **1910** errichteten Hauses im Einzelverkauf angeboten. Das gewachsene Wohn- und Geschäftsviertel bildet den Rahmen für ein vielseitiges Immobilienangebot: von der kompakten Wohnung mit separater Küche bis zur großzügigen Einheit mit mehreren Wohn- und Nebenräumen.

Die **Wohnungen mit rund 32,71 m² bis 101,26 m² Nutzfläche** verteilen sich vom Hochparterre bis zum dritten Obergeschoss. Separate Küchen, Zimmer und Kabinette prägen viele der Grundrisse. Kleine Wohnungen ermöglichen ein überschaubares Renovierungsvorhaben; größere Einheiten bieten Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Angebot durch **Geschäfts- und Werkstättenflächen mit rund 17,92 m² bis 68,40 m² Nutzfläche**.

Zum Verkauf stehen **leer stehende und unbefristet vermietete Einheiten**. Die freien Wohnungen werden überwiegend unsaniert angeboten. Sie ermöglichen, Ausstattung und Renovierung auf den eigenen Bedarf abzustimmen. Bei den vermieteten Einheiten wird das bestehende Mietverhältnis übernommen. Die Unterschiede bei Zustand, Raumaufteilung und Sanitäranlagen werden in der jeweiligen Objektbeschreibung dargestellt.

## DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

- Wiener Altbau aus dem Jahr 1910
- Zwölf Wohnungsangebote und fünf Geschäfts- beziehungsweise Werkstättenangebote
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen und eigenständige Gewerbegrundrisse
- Leer stehende und unbefristet vermietete Einheiten im Einzelverkauf
- Individuelle Renovierungsmöglichkeiten bei den unsanierten Einheiten

## LAGE UND WOHNUMFELD

**Favoriten** verbindet einen gewachsenen Wohnbestand mit einem vielfältigen Geschäftsleben. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und lokale Betriebe prägen den Alltag im Bezirk. Das städtische Umfeld spricht Menschen an, die ihren Lebensmittelpunkt in Wien gestalten möchten, und bietet zugleich einen Rahmen für gewerbliche Nutzungen. Die konkrete Einheit und ihr Nutzungsprofil stehen im Mittelpunkt des jeweiligen Einzelangebots.

## DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG

Die gegenständliche Wohnung in **1100 Wien, Favoriten** bietet **71,75 m² Nutzfläche** und befindet sich im **Mezzanin**. Sie ist **leer und unsaniert**. Der vorhandene Grundriss bietet die Grundlage für eine Renovierung nach den eigenen Vorstellungen.

Zwei Zimmer mit jeweils 19 m² und ein Kabinett machen diese Wohnung vielseitig planbar. Die Küche bleibt separat, während der 8,25 m² große Abstellraum zusätzliche Nutzmöglichkeiten eröffnet. Die leer stehende, unsanierte Wohnung bietet die Grundlage, Wohnräume und Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen zu erneuern.

**RÄUMLICHKEITEN**

- Vorraum mit 3,70 m²
- Zwei Zimmer mit jeweils 19,00 m²
- Kabinett mit 11,40 m²
- Küche mit 9,40 m²
- Abstellraum mit 8,25 m²
- Separates WC mit 1,00 m²

**AUSSTATTUNG**

Die Einheit wird **unsaniert** verkauft. Die Renovierung und die Erneuerung der Ausstattung können auf die künftige Nutzung abgestimmt werden. Die Sanitärausstattung und ihre erforderliche Erneuerung sind im Sanierungskonzept zu klären.

**KAUFPREIS UND KONTAKT**

Der Kaufpreis beträgt **€ 199.000,--**.

Für weitere Informationen und die Abstimmung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** unter **+43 676 844 403 202** oder **a.abramov@hoesch-immobilien.at** gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.