Charmante Altbauwohnung mit Innenhofruhelage und künftigem Balkon nahe dem Augarten



Objektnummer: 1575/1745

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,03 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	186,99 €
USt.:	21,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

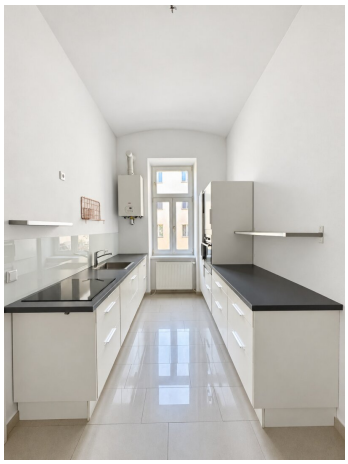
Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien







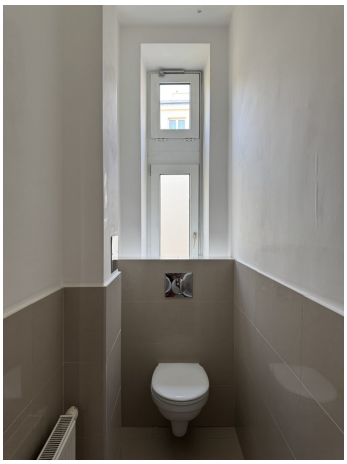












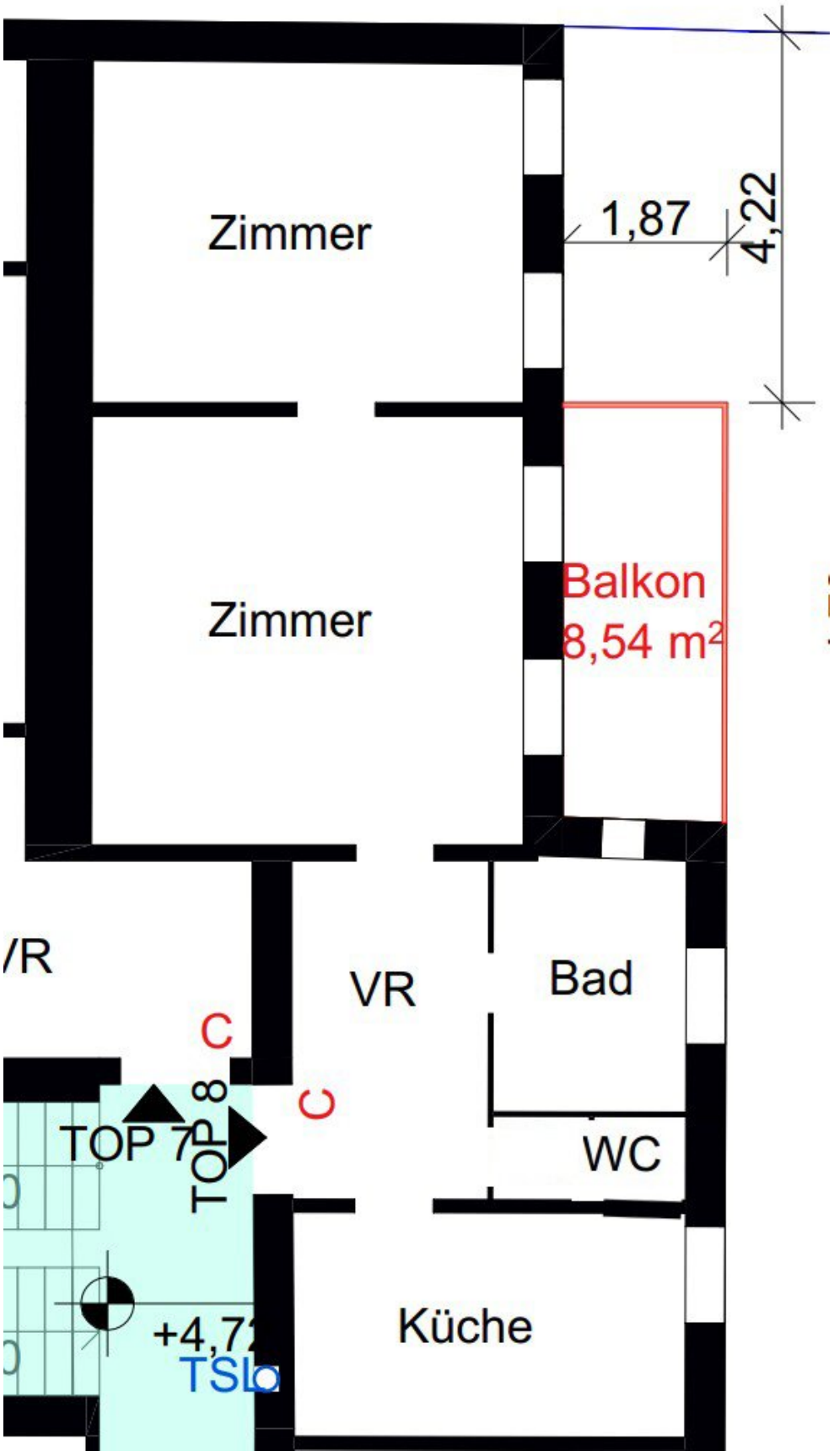









3.STOCK


Zimmer
1,87
4,22
Zimmer
Balkon
8,54 m²
/R
VR
Bad
C
C
TOP 8
TOP 7
WC
+4,71
TSL
Küche

Objektbeschreibung

In einem **charmanten und äußerst gepflegten Gründerzeithaus** gelangt diese rund **69 m² große Altbauwohnung im 3. Obergeschoss** zum Verkauf.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof** mit wunderschönem Altbaumbestand und bietet damit eine angenehme Rückzugsoase mitten in der Stadt.

Ein besonderes Highlight: Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus wird die Wohnung um einen **ca. 8,50 m² großen Balkon** erweitert, der künftig zusätzlichen Freiraum mit Blick ins Grüne bietet. Der Balkon wird bis spätestens 1. April 2029 errichtet sein.

Großzügige Raumhöhen, klassische Altbauelemente und der unverwechselbare Charme eines Wiener Gründerzeithauses verleihen der Immobilie ihren besonderen Charakter.

Die Wohnung befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand, wurde frisch ausgemalt und ist sofort bezugsbereit.

Die erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer **zum Einbau einer Klimaanlage** ist bereits im Wohnungseigentumsvertrag geregelt. Ebenso ist die Anbringung einer Außenbeschattung zulässig.

Hinweis zum Dachgeschossausbau

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Dachgeschossausbau geplant ist. Die erforderlichen Genehmigungen liegen derzeit noch nicht vor, der Baubeginn wird jedoch voraussichtlich im Ende 2027 erfolgen. Geplant sind vier zusätzliche Wohneinheiten. Ein Lift ist bereits vorhanden und soll im Zuge des Ausbaus 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 **Spazierengehen, 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