# Sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Altbauwohnung beim Augarten | Innenhofbalkon mit Blick auf den Augarten



Balkon ca. 11 m²

**Objektnummer: 1575/1451**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 110,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 133,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,30 |
| **Kaufpreis:** | 790.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 298,10 € |
| **USt.:** | 31,35 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Schelling**

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





























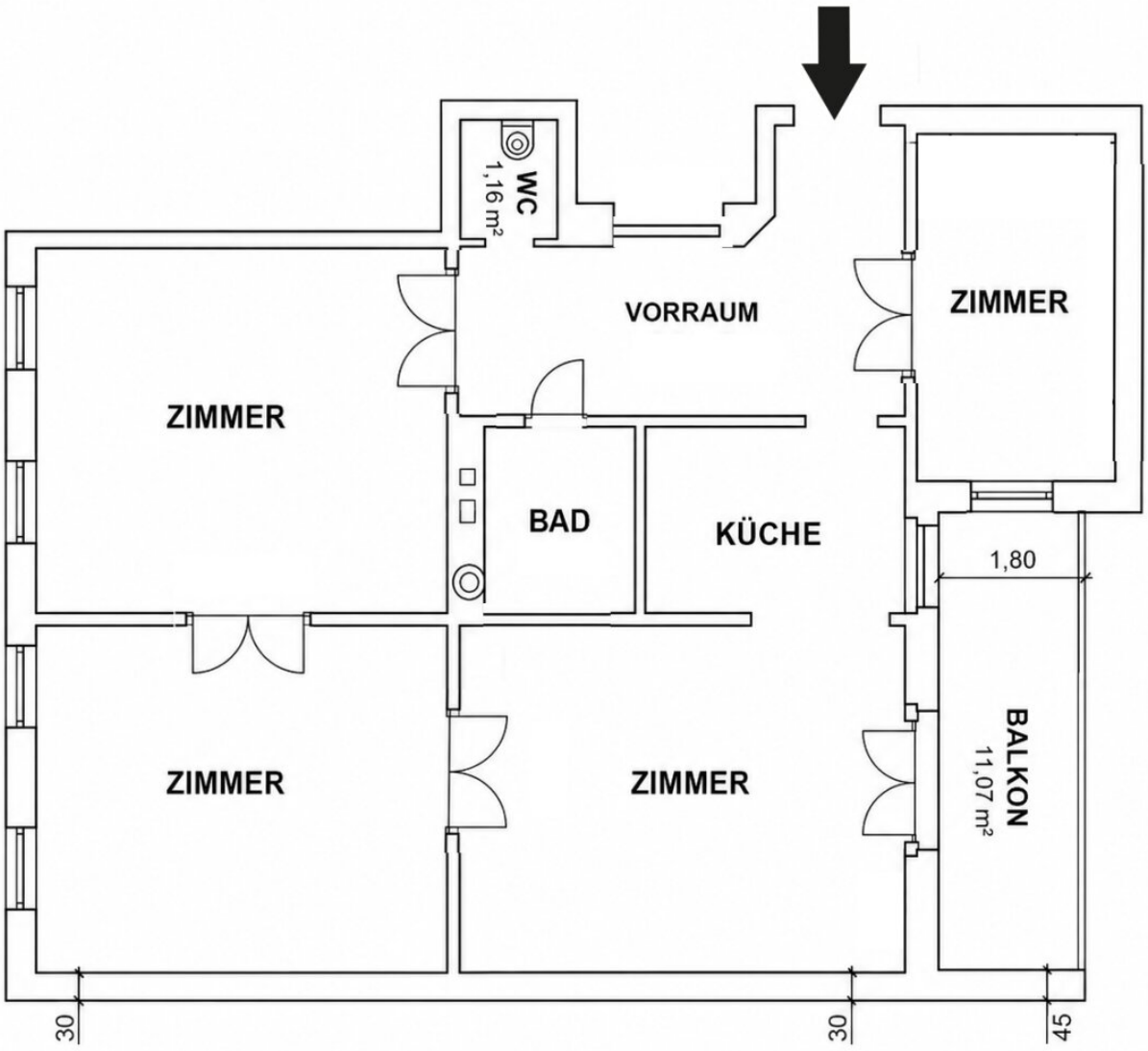







1.STOCK




WC
1,16 m²
VORRAUM
ZIMMER
ZIMMER
BAD
KÜCHE
1,80
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BALKON
11,07 m²
30
30
45

# Objektbeschreibung

**Seltene Gelegenheit: Altbau mit Potenzial nahe dem Augarten**

In einem **charmanten, äußerst gepflegten Gründerzeithaus** gelangt im **4. Obergeschoss** diese rund **110 m² große Altbauwohnung** zum Verkauf. Die Wohnung wird **sanierungsbedürftig im Ist-Zustand** verkauft und bietet somit die ideale Grundlage, individuelle Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Großzügige Räume, klassische Altbauelemente und die attraktive Lage machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 11 m² große, zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Balkon**, der einen außergewöhnlichen Blick auf den Flakturm im Augarten bietet. Als durchgesteckte Wohnung erstreckt sie sich von der Ost- bis zur Westseite des Hauses und profitiert dadurch von einer ausgezeichneten Belichtung sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre zu jeder Tageszeit.

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.

**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 wird jedoch voraussichtlich 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