ALTBAUJUWEL MIT VIEL POTENZIAL – 110 m² ZUM INDIVIDUELLEN GESTALTEN IM 9. BEZIRK



Objektnummer: 2330

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	949.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090
H +43 6767779090

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.































Grundriss



Grundriss

Objektbeschreibung

In einem wunderschönen Wiener Stilaltbau aus der Zeit um 1900 befindet sich diese großzügige, ca. 110 m² große Altbauwohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit Lift.

Die sanierungsbedürftige Wohnung bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, sich den Traum einer individuell gestalteten Altbauwohnung in einer der begehrten Wohnlagen Wiens zu verwirklichen.

Hohe Räume, großzügige Fensterflächen, klassische Flügeltüren und wunderschöne Fischgrätparkettböden verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Wiener Altbaucharme.

Die vier gut proportionierten Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich entsprechend den persönlichen Wohnbedürfnissen nutzen.

Besonders reizvoll sind die erhaltenen historischen Details, darunter ein traditioneller Kachelofen, der den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreicht.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere der ehemalige Küchenbereich, das Badezimmer, das WC sowie weitere Ausstattungs- und Oberflächenbereiche bedürfen einer umfassenden Erneuerung.

Gerade dieser Zustand eröffnet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den historischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

ALTERNATIV BESTEHT DIE MÖGLICHKEIT EINER SCHLÜSSELFERTIGEN ÜBERGABE:

Auf Wunsch kann die Wohnung auch vollständig saniert und schlüsselfertig übergeben werden. Der Aufpreis hierfür beträgt ca. € 200.000,–. Somit haben zukünftige Eigentümer die Wahl, entweder ihre eigenen Sanierungs- und Gestaltungsideen zu verwirklichen oder eine fertig sanierte Altbauwohnung zu übernehmen und direkt zu beziehen. Die konkrete Ausführung und Ausstattung erfolgen nach Vereinbarung.

Ein Lift im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf separat und unbefristet angemietet werden.

Eine seltene Gelegenheit für Altbauliebhaber, die das Potenzial großzügiger Räume erkennen und ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten.

Ausstattung und Highlights

- Ca. 110 m² Wohnfläche
- 4 großzügige Zimmer
- 3.Obergeschoss mit Lift
- Klassischer Wiener Stilaltbau, Baujahr ca. 1900
- Hohe Räume mit großzügigen Fensterflächen
- Historische Flügeltüren
- Fischgrätparkettböden
- Historischer Kachelofen
- Vorzimmer
- Badezimmer und separates WC
- Umfassender Sanierungsbedarf
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- **Optional vollständig saniert und schlüsselfertig gegen einen Aufpreis von ca. € 200.000,–**
- Garagenstellplatz optional anmietbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V

wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap