Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon und Lift nahe dem Prater



Objektnummer: 68165

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,00 m²
Nutzfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	155,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,44
Kaufpreis:	219.900,00 €
Betriebskosten:	115,17 €
USt.:	13,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















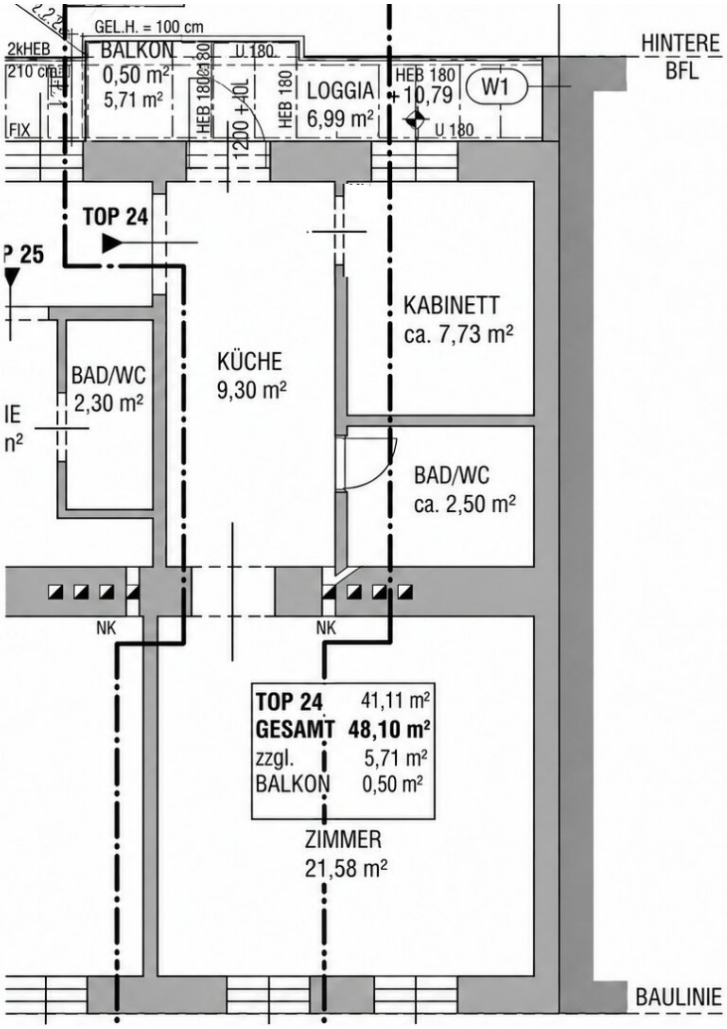





3.STOCK






GEL.H. = 100 cm
2kHEB
210 cm
FIX
BALKON
0,50 m²
5,71 m²
U 180
HEB 180
1200 +40
HEB 180
LOGGIA
6,99 m²
HEB 180
+10,79
W1
U 180
HINTERE
BFL
TOP 24
P 25
KABINETT
ca. 7,73 m²
BAD/WC
2,30 m²
KÜCHE
9,30 m²
IE
n²
BAD/WC
ca. 2,50 m²
NK
NK
TOP 24 41,11 m²
GESAMT 48,10 m²
zzgl. 5,71 m²
BALKON 0,50 m²
ZIMMER
21,58 m²
BAULINIE

Objektbeschreibung

1020 Wien – Mumbgasse 4 | ca. 41 m² Wohnfläche + ca. 7 m² Balkon

In zentraler Lage des 2. Bezirks gelangt diese **2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon und Lift** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines klassischen Wiener Altbaus** und bietet aufgrund ihres derzeitigen Zustands die ideale Gelegenheit, eine Wohnung vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Besonders attraktiv ist die für diese Wohnungsgröße seltene Kombination aus **zwei getrennten Wohnräumen, großzügigem Balkon und Personenlift**.

DIE WOHNUNG

Die rund **41 m² Wohnfläche** verteilen sich auf eine klassische Zimmer-Kabinett-Aufteilung. Ergänzt wird die Wohnung durch einen rund **7 m² großen Balkon**, wodurch insgesamt rund 48 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und eignet sich daher besonders für Käufer, die Ausstattung, Materialien und Raumgestaltung selbst bestimmen möchten.

Nach entsprechender Renovierung bietet sich die Immobilie sowohl als **kompaktes urbanes Zuhause** als auch als **Anlagewohnung im stark nachgefragten 2. Bezirk** an.

AUF EINEN BLICK

- ca. 41 m² Wohnfläche
- ca. 7 m² Balkon
- 2 Zimmer
- praktischer und trockener Abstellraum am Gang (mitparifiziert)
- 3. Stock

- Personenlift
- klassischer Wiener Altbau
- individuelle Sanierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Prater fußläufig erreichbar
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Dachgeschoss des Hauses ca. 2024 ausgebaut
- Kaufpreis: **EUR 219.900**

Auf Wunsch kann auch ein Unternehmen für die Durchführung der Sanierungsarbeiten empfohlen werden.

LAGE – URBAN WOHNEN BEIM WIENER PRATER

Die Mumbgasse liegt in einer besonders gut angebundenen Wohnlage der Leopoldstadt.

Der **Wiener Prater** ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Schulen, Universitäten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung.

Der nahegelegene **Praterstern** zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten Wiens und bietet unter anderem Anschlüsse an:

- U1 und U2
- S-Bahn sowie Regionalverkehr

- Straßenbahnlinien O und 5

- zahlreiche Busverbindungen

Auch die U2-Station Vorgartenstraße ist rasch erreichbar.

Damit sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch Messe Wien, WU, Donauinsel und weitere Teile der Stadt ausgezeichnet angebunden.

Kaufpreis: EUR 219.900

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap