

2 Zimmer Altbauwohnung! Bring deine Kreativität mit – hier ist der perfekte Ort für dein Renovierungsprojekt!



Objektnummer: 5675/328

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	G 251,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,50
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	17,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

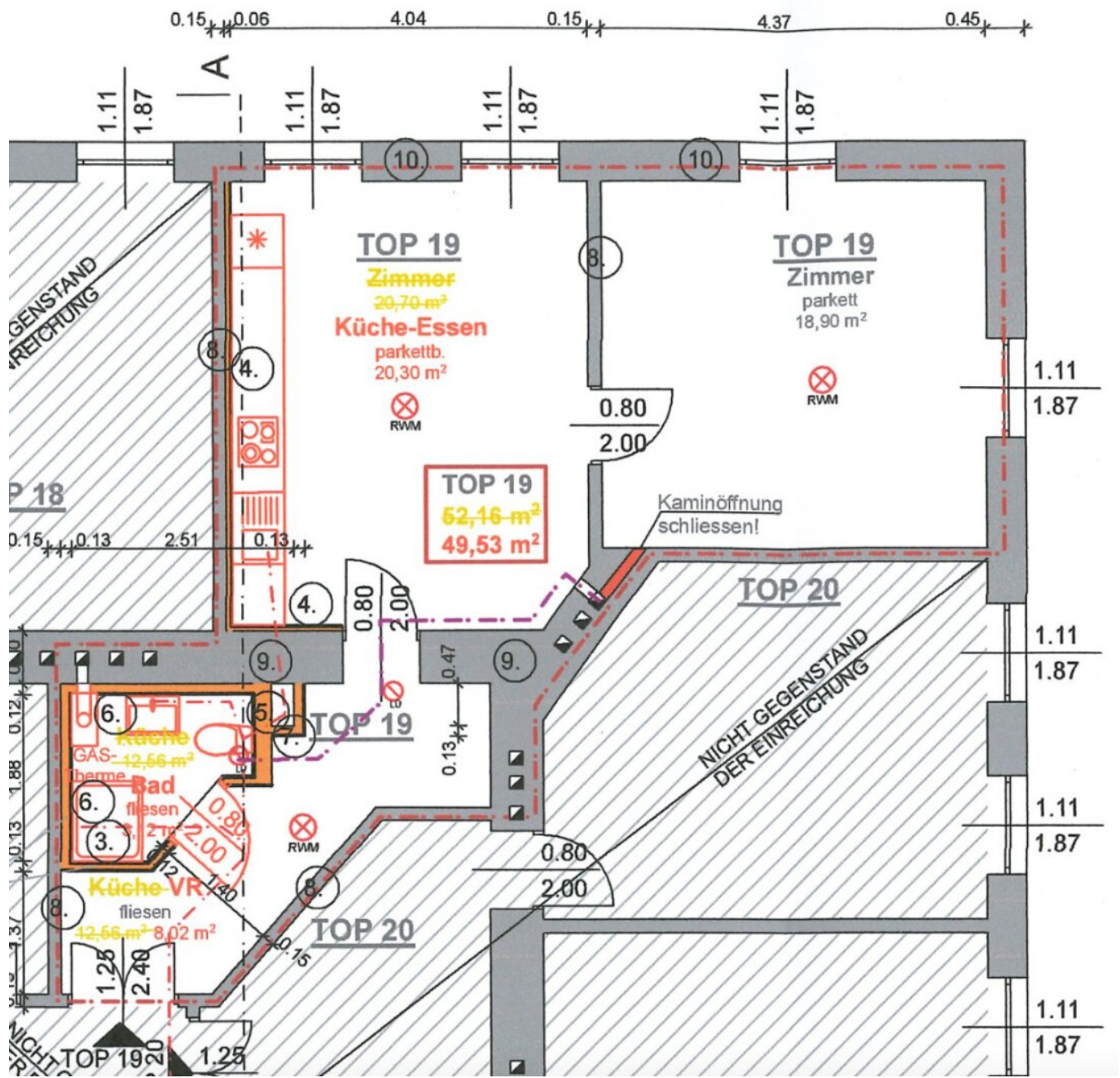


Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478





Objektbeschreibung

Helle sanierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung mit viel Potential

Zum Verkauf steht diese sanierungsbedürftige 2 Zimmer Altbau-Wohnung im 10. Bezirk in ruhiger Lage. Die Wohnung befindet sich im 2. Stockwerk des Gebäudes ohne Lift. Das Objekt besticht vor allem durch gute Raumaufteilung und Helligkeit. Die Liegenschaft wurde bereits entkernt und baubewilligt - Sie können somit sofort mit der Entwicklung Ihres Projektes beginnen.

In unmittelbarer Gehweite befindet sich der Arthaberpark mit Hundefreilaufzone.

Für den gesamten Umbau gibt es eine bewilligte Einreichung.

Vom Eingangsbereich gelangt man direkt in ein sehr helles, geräumiges Wohnzimmer mit Schwedenofen.

Rechts vom Wohnzimmer befindet sich ein 18 Quadratmeter großes Schlafzimmer, welches viel Platz für einen Kleiderschrank sowie einen Home Office Bereich bietet.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine von **Grund auf sanierungsbedürftige Wohnung mit viel Potenzial.**

Ein Badezimmer samt WC kann problemlos integriert werden.

In der Wohnung ist ein Gasanschluss samt zugehörigen Rauffang vorhanden.

Eine Beheizung über den im Wohnbereich befindlichen Schwedenofen ist ebenso möglich.

Alternativ kann die Liegenschaft via dem Einbau einer elektronischen Fußbodenheizung beheizt werden.

Der Zustand der doppelt verglasten Kunststofffenster Fenster ist in Ordnung.

Sämtliche Anschlüsse für die Installation einer Küche sind in der Wohnung vorhanden.

Mit handwerklichem Geschick und viel Liebe zum Detail kann dieses Objekt in eine individuelle

Wohnung verwandelt werden.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnung als Airbnb Wohnung zu vermieten.

Stand Rücklage per 31.12.2022: ca EUR 115.000,-

Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

Gesamt: ca. 52m2 Wohnfläche

Lage:

Ideale Verkehrsinfrastruktur

- **Arthaberpark in 3 Minuten Gehweite**
- **Hauptbahnhof in unter 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar**
- U1 Station Reumannplatz in unter 10 Minuten zu Fuß erreichbar
- **Stephansplatz in unter 20 Minuten mit den Öffis zu erreichen**
- Straßenbahnen O, 1, 6, 11 und 18 in unter 5 Minuten Gehweite
- 5 Gehminuten zur Busstationen 7A sowie N65, N66

Für weitere **Informationen bzw. Besichtigungstermine** steht Ihnen Frau **Julia Pauer, BSc** unter der Mobilnummer [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) oder pauer@viemmo.com gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap