

**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

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

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](mailto: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