

**// Altbau-Projekt nahe dem Auer-Welsbach-Park //  
generalsanierte 2-Zimmerwohnung mit west-seitigen  
BALKON in grüner Innenhof-Ruhelage**



**Objektnummer: 4931/38649**

**Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	47,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,84 €
<b>USt.:</b>	11,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ari Abramov**

ARIMMO Real Estate GmbH  
Kleine Stadtgutgasse 12/9  
1020 Wien

T +43 676 844 403 202  
H +43 676 844 403 202

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





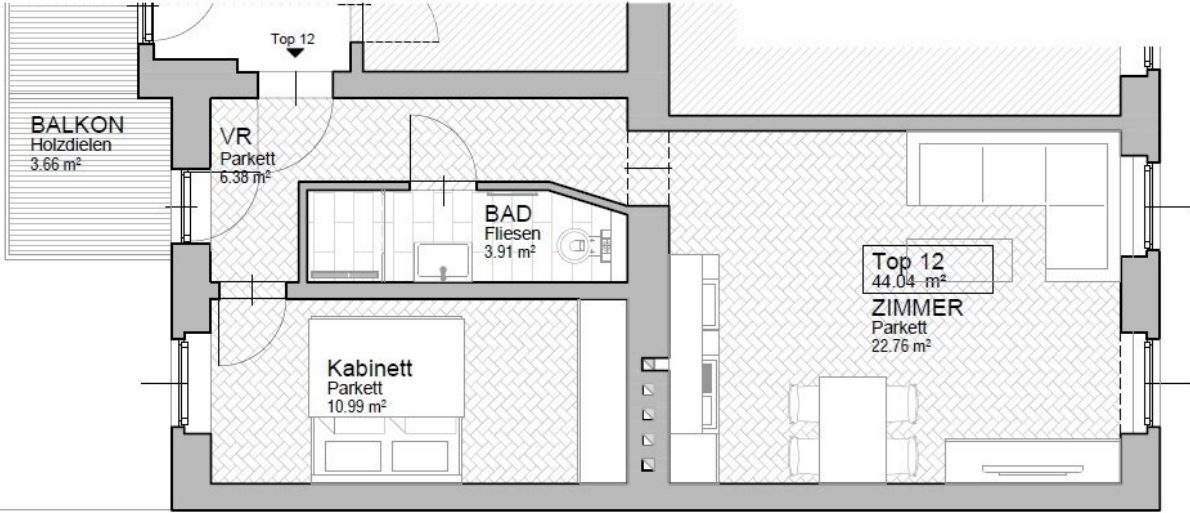












## Objektbeschreibung

Inmitten des **beliebten und trendigen 15. Wiener Gemeindebezirks**, unweit des Auer-Welsbach-Parks, stehen ab sofort in einem wunderschönen **Altbauhaus** der Jahrhundertwende, 3 **sanierte erklassige Altbauwohnungen** und **6 unsanierte Wohneinheiten** zum Verkauf.

Die Wohnhausanlage ist ein **gepflegtes Mittelzinshaus**, das nach **Ost-West ausgerichtet** ist. Im Zuge des **DG-Ausbaus (2020)** wurde das **Haus generalsaniert**. Außerdem wurde ein Aufzug eingebaut, der somit einen **barrierefreien Zugang** in die Wohnungen sicherstellt.

Die Lage besticht durch die Nähe zu **öffentlichen Verkehrsmittel** sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Westbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Öffentliche Anbindung: Linie 5, 9, 18, 49, 52, 60 | Bus 12A | UBahn U6 Gumpendorferstraße & U3 Westbahnhof |

Die Lage ist als sehr gut zu bezeichnen.

Das Projekt punktet mit einem **attraktiven Gesamtkonzept**.

### Projekthighlights:

- 1-3 Zimmer Wohnungen
- Größen zwischen 30 m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup>
- ausgezeichnete Grundrisse
- Ost-West Ausrichtung
- stilvoller Parkettboden Eiche
- 3fach Fenster-Verglasung



### Verfügbare Einheiten (generalsaniert):

- 2.OG - Top 12 (2 Zimmer) Wohnfläche ca. 44,04 m<sup>2</sup> + 3,66 m<sup>2</sup> Balkon -->  
EUR 249.000,00
- 2.OG - Top 13 (1 Zimmer) Wohnfläche ca. 35,97 m<sup>2</sup> + 3,48 m<sup>2</sup> Balkon -->  
EUR 190.000,00
- 2.OG - Top 16 (3 Zimmer) Wohnfläche ca. 65,70 m<sup>2</sup> -->  
EUR 349.000,00

### Verfügbare Einheiten (unsaniert):

- EG (straßenseitig) - Top 3 (1 Zimmer): Wohnfläche ca. 30,28 m<sup>2</sup> -->  
EUR 99.000,00
- EG (hofseitig) - Top 5 (1 Zimmer): Wohnfläche ca. 31,12 m<sup>2</sup> -->  
EUR 99.000,00
- EG (hofseitig) Top 19 (2 Zimmer): Wohnfläche ca. 43,10 m<sup>2</sup> -->  
EUR 149.000,00
- EG (hofseitig) Top 20 (1 Zimmer): Wohnfläche ca. 34,64 m<sup>2</sup> -->  
EUR 115.000,00
- 1.OG (hofseitig) Top 21 (1 Zimmer): Wohnfläche ca. 34,64 m<sup>2</sup> + 7,78 m<sup>2</sup> Balkon --> !!  
VERKAUFT !!
- 2.OG (hofseitig) Top 23 (1 Zimmer): Wohnfläche ca. 34,64 m<sup>2</sup> + 7,78 m<sup>2</sup> Balkon --> !!  
VERKAUFT !!

Die gegenständliche Wohnung (**Top 12**) befindet sich im **1. Liftstock** und weist eine **gute Raumaufteilung** auf. Derzeit gliedert sich die Wohnung in einen **Vorraum**, einem **Bad mit Dusche und WC** sowie einer sehr **großzügigen Wohnküche (ca. 22,5 m<sup>2</sup>)** und einem **hellen Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>)**. Der **Schlafbereich** ist dank der **Hof-Ausrichtung** sehr ruhig gelegen. Außerdem verfügt die Wohnung über ein besonderes Highlight - der Balkon mit knapp 3,70 m<sup>2</sup> liefert einen schönen Blick auf den begrünten Innenhof.

Der Wohnraum ist nach Süd-Osten ausgerichtet und befindet sich auf einer absolut verkehrsberuhigten Gasse.

Die Wohnung ist perfekt **geeignet für ein Single oder Paar** und bietet die idealen Voraussetzungen, den **Lebensraum zum eigenen WohnTRAUM** zu machen.

**Kaufpreis:**

EUR 249.000,00

**Nebenkosten:**

Provision: EUR 8.964,00 inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Betriebskosten: 160,48 € (inkl. Ust. + Rücklage + Heizung)

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

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.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap