

## **Sanierungsjuwel im Herzen des 12. Bezirks – Flexibles Raumwunder für Eigennutzer und Investoren**



**Objektnummer: 8422/1461**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	264.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,85 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur















# Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im ersten Liftstock eines historischen Gebäudes in einer begehrten Lage in Wien. Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von **72,01 m<sup>2</sup>**, die sich ideal für eine individuelle Gestaltung eignet.

## Raumaufteilung:

- Zimmer 1: Großzügiger Wohnraum mit 24,19 m<sup>2</sup>
- Küche: Separater Bereich mit 8,68 m<sup>2</sup>, der genügend Platz für eine individuelle Einbauküche bietet
- Bad: Badezimmer mit 4,11 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit den nötigen Anschlüssen
- Vorräume: Zwei praktische Vorräume bieten zusätzlichen Stauraum
- WCs: Separate Toilette mit 1,46 m<sup>2</sup>
- Flur und Gang: Insgesamt 3,83 m<sup>2</sup>, die die Räume ideal verbinden

## Highlights:

- Altbau-Charme: Hohe Decken, große Fenster und traditionelle Architektur
- Großes Potenzial: Ideal für Käufer, die ihre Traumwohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten
- Zentrale Lage: Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur
- Flexible Nutzung: **Die Wohnung ist im Grundbuch als eine Einheit eingetragen, jedoch in zwei separate Wohnungen aufgeteilt.** Dies bietet eine hervorragende Möglichkeit für Mieteinnahmen, da beide Einheiten unabhängig vermietet werden können.

## Lage und Verkehrsanbindung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße im 12. Bezirk von Wien. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- U-Bahn: Die U-Bahn-Station Längenfeldgasse (U4, U6) ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und andere Teile Wiens ermöglicht.

- Straßenbahn: Die Straßenbahnlinie 62 und WLB (Wiener Lokalbahnen) sind ebenfalls in der Nähe und bieten zusätzliche Optionen für die Fortbewegung.

- Bus: Mehrere Buslinien, darunter die Linien 12A und 59A, verbinden Sie schnell mit umliegenden Bezirken und wichtigen Knotenpunkten.

Diese hervorragende Infrastruktur macht die Wohnung besonders attraktiv, sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die an stabilen Mieteinnahmen interessiert sind.

### **Sanierungsbedarf:**

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, alle Details nach Ihren Wünschen zu gestalten und modernen Wohnkomfort mit historischem Charme zu verbinden.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr David PLISHTIEV gerne unter [0664 466 4776](tel:06644664776) 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap