

**Sanierungsbedürftige, charmante 4-Zimmer-Wohnung mit
großem Potenzial zur individuellen Gestaltung in
repräsentativem Altbau!**



Objektnummer: 8422/1759

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	292,74 €
USt.:	29,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



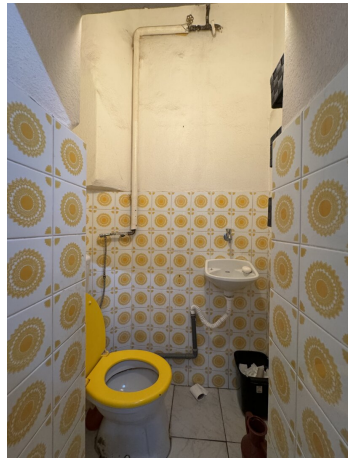
Mag. Diana Voskov

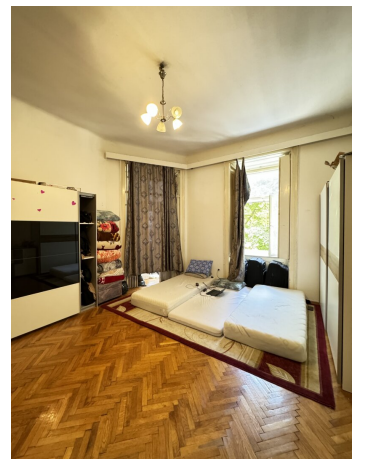
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

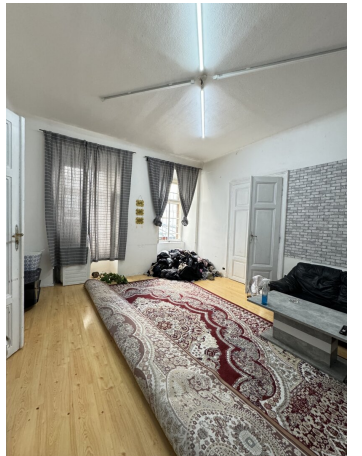
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

Termin zur





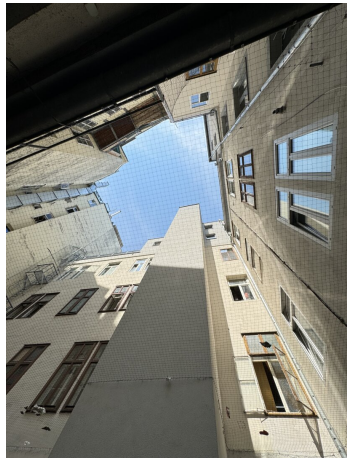




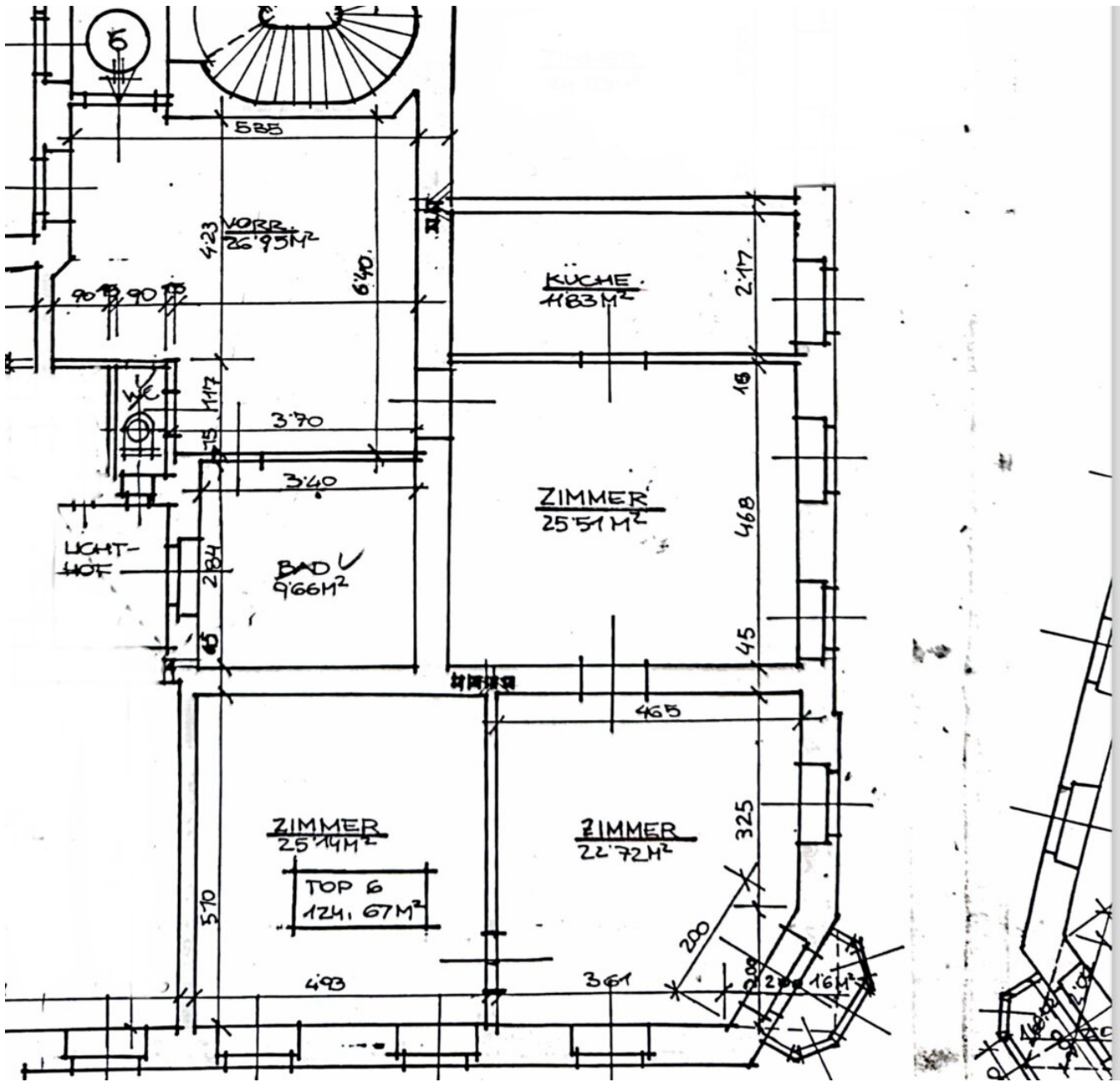












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige, äußerst charmante 4-Zimmer-Eckwohnung in einem repräsentativen, äußerst gepflegten Altbau. Diese Wohnung im ersten Liftstock beeindruckt durch ihren optimalen Grundriss und bietet vielseitiges Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von 124,67 m² eignet sich diese Immobilie perfekt für Familien oder Paare, die den Charme historischer Bauten schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit zur persönlichen Gestaltung nutzen möchten.

Aufteilung

- **Wohnzimmer:** 25,51 m² – Ein großzügiger Raum, ideal als Wohn- und Essbereich.
- **Zimmer 1:** 25,14 m² – Perfekt geeignet als Hauptschlafzimmer oder geräumiges Arbeitszimmer.
- **Zimmer 2:** 22,72 m² – Ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Zimmer 3:** Bietet zusätzlichen Platz für ein weiteres Schlafzimmer oder als Hobbyraum nutzbar.
- **Küche:** 14,83 m² – Bietet ausreichend Fläche für eine moderne Einbauküche mit einem kleinen Essbereich.
- **Badezimmer:** 9,66 m² – Mit ausreichend Platz zur modernen Neugestaltung.
- **Vorraum:** 26,95 m² – Großzügiger Eingangsbereich, der sich ideal als repräsentativer Eingangsbereich oder für zusätzlichen Stauraum eignet.

Besonderheiten

Die Wohnung besticht durch hohe Decken und große Fenster, die den Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre verleihen. Trotz des Sanierungsbedarfs bietet die solide Substanz der

Wohnung eine hervorragende Grundlage für Modernisierungen, während die klassische Raumaufteilung flexible Nutzungsmöglichkeiten erlaubt.

Lagebeschreibung

Diese Wohnung besticht durch ihre ausgezeichnete Lage mit perfekter Infrastruktur am Prater. Die zentrale und zugleich ruhige Umgebung bietet ein attraktives Wohnumfeld, das idealen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten ermöglicht. Die Nähe zum Prater schafft nicht nur eine grüne Oase direkt vor der Tür, sondern lädt auch zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Sport oder einfach nur zum Entspannen ein. Zudem ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz optimal, sodass die Innenstadt und andere Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind.

Die Wohneinheit ist derzeit befristet vermietet. Besichtigungen können jedoch in Absprache mit dem aktuellen Mieter vor diesem Datum koordiniert werden, bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Mag. Diana Voskov unter der Telefonnummer +43 6506523337.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap