

**Großzügige Altbauwohnung mit Potential in zentraler Lage  
in Wien -sanierungsbedürftig**



**Objektnummer: 4854**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Berggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	165,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 146,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	1.368.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.290,91 €
Betriebskosten:	298,01 €
USt.:	29,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Feza Velicangil**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

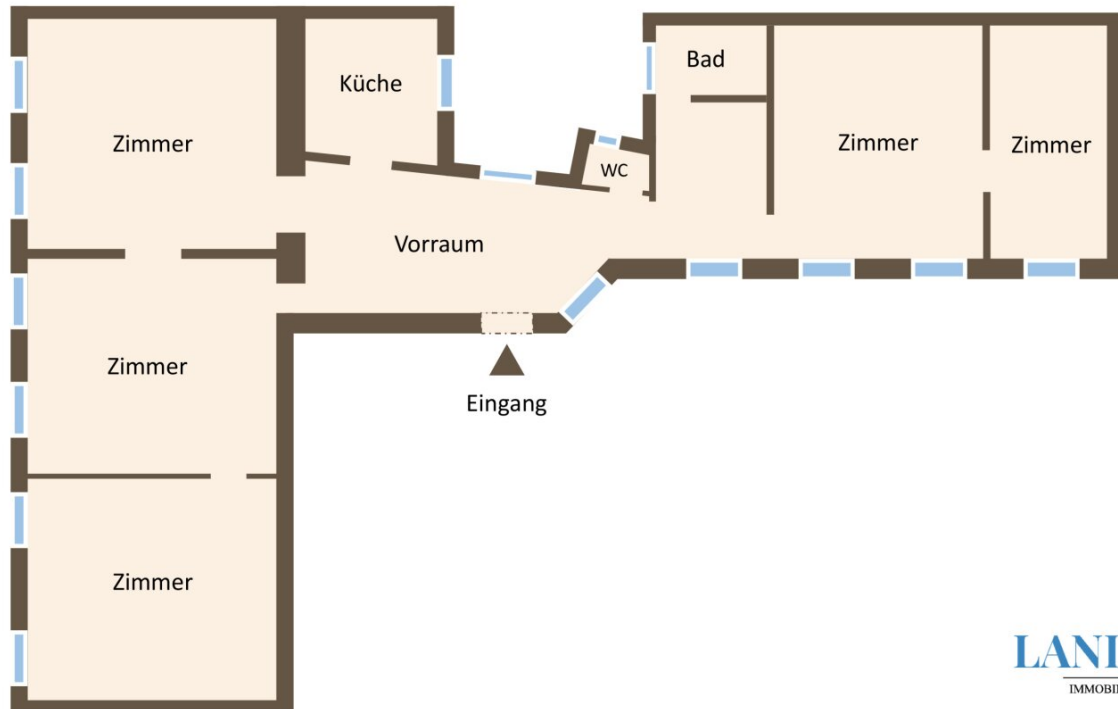




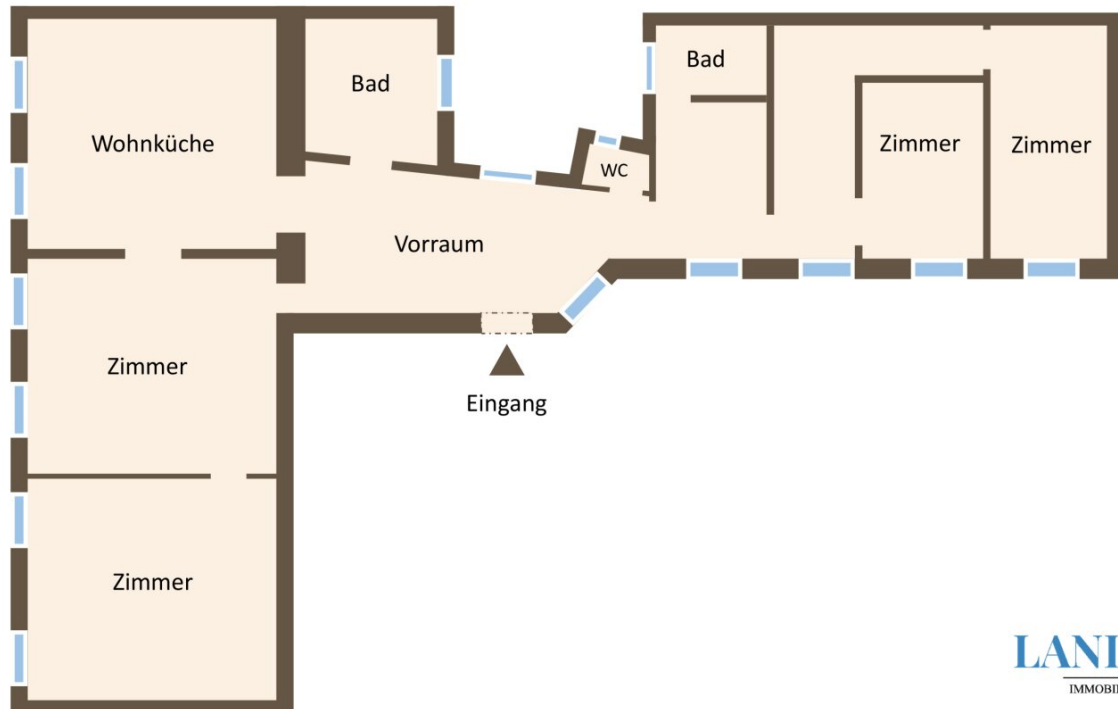




**Aktueller Grundriss**

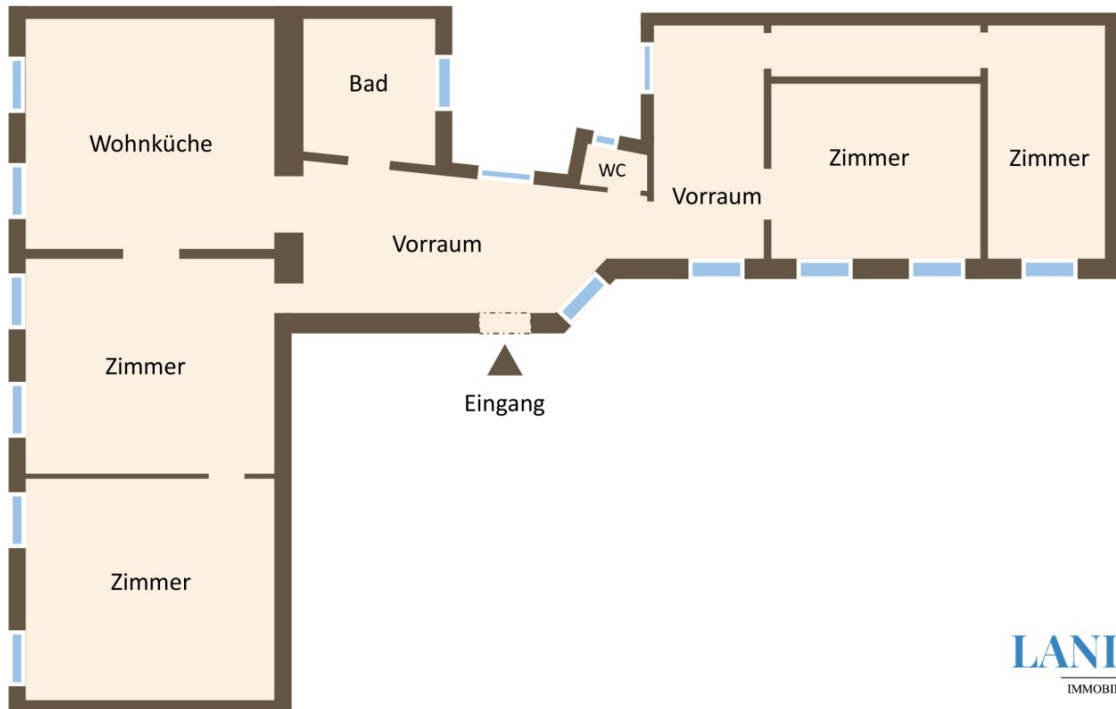


**Alternativer Grundriss**





**Alternativer Grundriss**





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause in Wien? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein! Diese großzügige Altbauwohnung befindet sich im beliebten 9. Bezirk, in einer belebten zentralen Lage. Mit einer Fläche von 152m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die Wohnung befindet sich auf der 4. Etage eines Altbaus und punktet mit ihrer Großzügigkeit, bereits beim betreten der Wohnung. Hier können Sie Ihren individuellen Wohnraum verwirklichen, denn die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, sie ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Die großzügigen Räume bieten dabei viel Potenzial für eine moderne und zeitgemäße Gestaltung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, Straßenbahn und auch der Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung überzeugt, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in der Umgebung vorhanden, sodass Sie sich jederzeit gut versorgt fühlen können. Für Familien mit Kindern bietet die Lage der Wohnung ebenfalls viele Vorteile, da sich Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen in der Nähe befinden.

Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die Lage in einem der beliebtesten Bezirke Wiens. Der 9. Bezirk, auch bekannt als Alsergrund, bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohngegend. Hier finden Sie zahlreiche Parks und Grünflächen, die zum Entspannen und Spazieren einladen. Auch kulturell hat der Bezirk einiges zu bieten, wie z.B. das Sigmund Freud Museum oder das Liechtenstein Museum.

Durch gezielte Renovierungsmaßnahmen lässt sich diese prunkvolle Wohnung auf einen tadellosen Zustand mit luxuriöser Ausstattung bringen. Gerne erstellen wir für Sie bei Bedarf einen, auf Ihre Wünsche angepassten, Kostenvoranschlag.

Überzeugt hat Sie diese Wohnung bereits? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Träume von Ihrem neuen Zuhause zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance auf eine großzügige, sanierungsbedürftige Wohnung in einer begehrten Lage Wiens und werden Sie Teil dieser lebendigen und vielseitigen Stadt!

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap