

**Ein Traum zum Sanieren – Charmante 4-Zimmer-Wohnung
mit großem Potenzial in zentraler Lage nahe Praterstraße!**



Objektnummer: 8422/1838

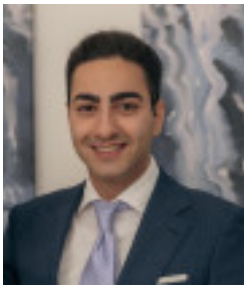
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	4
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	260,17 €
USt.:	26,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776









Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige, charmante 4-Zimmer-Wohnung (befristet vermietet) mit großem Potenzial!

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine charmante 4-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau, die aufgrund ihres sanierungsbedürftigen Zustands viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 124,67 m² ist diese Immobilie ideal für Familien oder Paare, die den historischen Charme des Gebäudes zu schätzen wissen und zugleich ihre eigenen Vorstellungen einbringen möchten. Die Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock.

Aufteilung:

- Wohnzimmer (25,69 m²): Ein großzügiger Raum, ideal als Wohn- und Esszimmer.
- Zimmer 1 (31,08 m²): Vielseitig nutzbar als Schlafzimmer oder geräumiges Arbeitszimmer.
- Zimmer 2 (17,58 m²): Geeignet als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- Zimmer 3: Bietet zusätzlichen Platz, beispielsweise als weiteres Schlafzimmer oder Hobbyraum.
- Küche (14,12 m²): Großzügige Fläche, perfekt für eine moderne Einbauküche mit Essbereich.
- Badezimmer (10,59 m²): Bietet reichlich Platz für eine moderne Umgestaltung.
- Vorraum (11,61 m²): Großzügiger Eingangsbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Besonderheiten:

Die Wohnung zeichnet sich durch hohe Decken und große Fenster aus, die eine helle und freundliche Atmosphäre schaffen. Trotz des Sanierungsbedarfs ist die Grundsubstanz der Wohnung in gutem Zustand, was vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt. Die klassische Aufteilung der Räume ermöglicht eine flexible Nutzung und Anpassung an individuelle Bedürfnisse.

Lage:

Die Wohnung liegt in einer zentralen Wohngegend! Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein nahegelegener Park bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Kaufpreis:

Diese interessante Immobilie wird zu einem attraktiven Preis von 540.000 € angeboten.

Besichtigung:

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Wohnung zu Ihrem Traumdomizil zu machen. Die Wohneinheit ist derzeit bis 15.10.2025 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