

## 30 m<sup>2</sup> im 15. Bezirk Wiens



**Objektnummer: 6268/161**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,34 €
<b>USt.:</b>	8,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



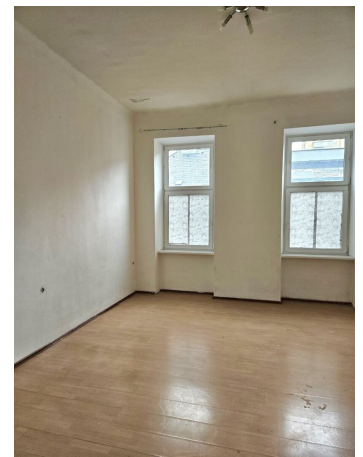
**Elena Iakovleva**

ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 3

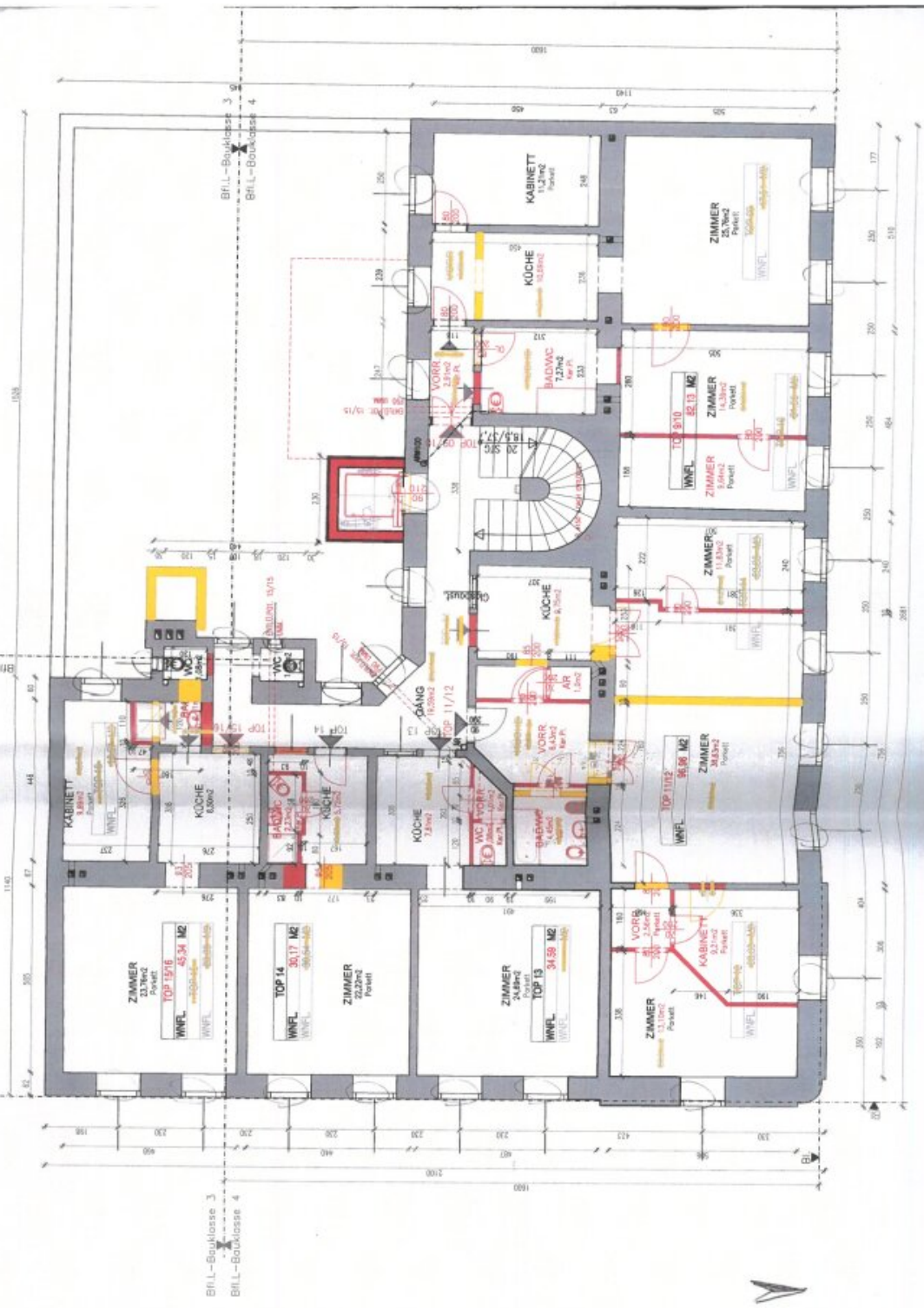
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

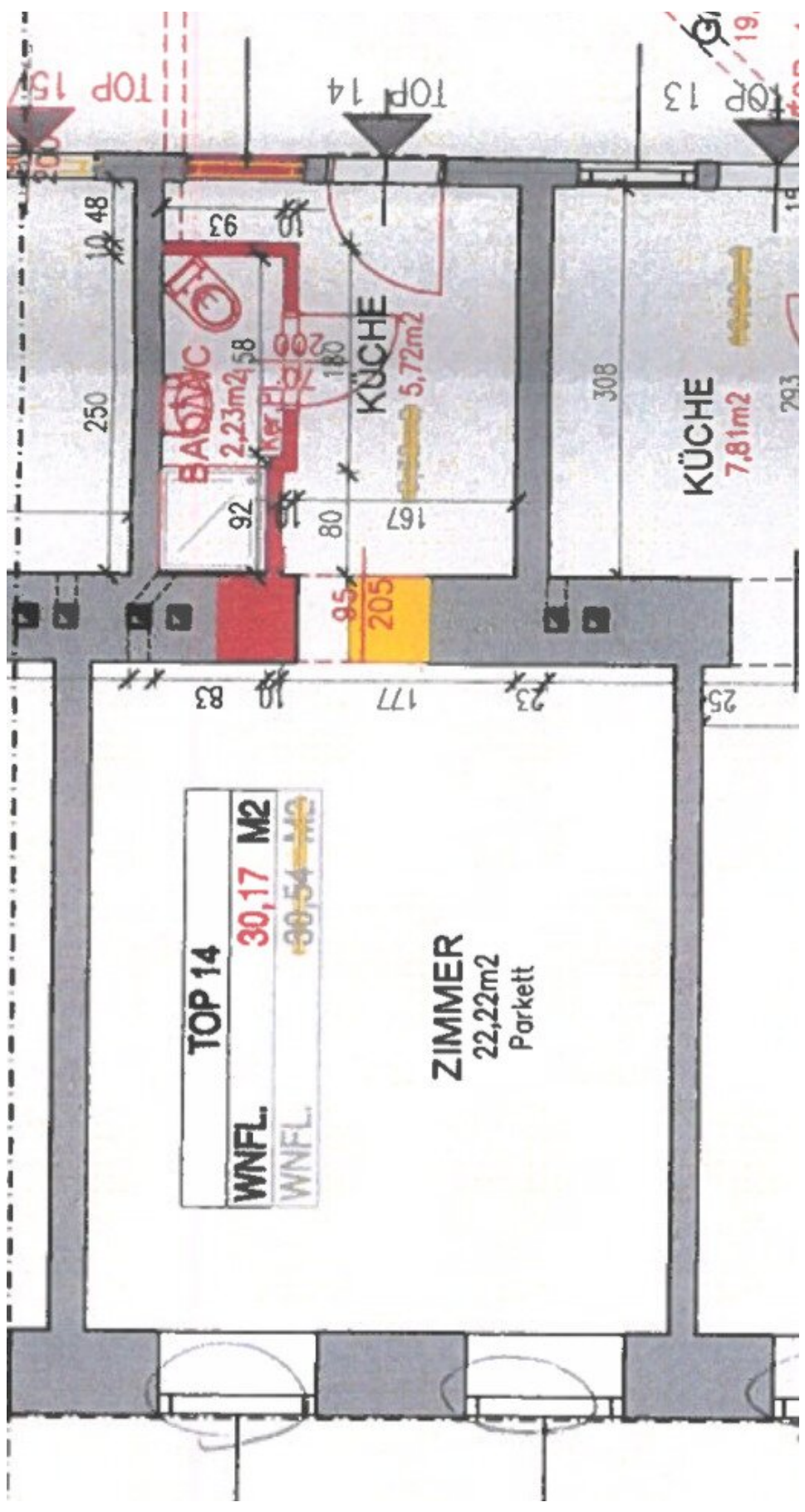
termin zur





1. OBERGESCHOSS KEIN KONSENSPLAN VORHANDEN; BESTAND: 8 WOHNUNGEN  
 NEU: 5 WOHNUNGEN





<b>TOP 14</b>	
<b>WNFL.</b>	<b>30,17 M2</b>
<b>WNFL.</b>	<b>90,54 M2</b>

**ZIMMER**  
22,22m<sup>2</sup>  
Parkett

**KÜCHE**  
7,81m<sup>2</sup>

**KÜCHE**  
5,72m<sup>2</sup>

**BAD**  
2,23m<sup>2</sup>

250

10,48

93

200

92

80

95

205

167

177

23

308

25

293

TOP 15

TOP 14

TOP 13

19

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Wohnung im 15. Bezirk von Wien, nur wenige Schritte von der beliebten Mariahilfer Straße, dem Schloss Schönbrunn und dem Technischen Museum entfernt. Der Westbahnhof ist in nur 20 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Direkt vor dem Haus befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, was diesen Standort besonders lebenswert macht.

Das Gebäude wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und vor Kurzem aufgestockt. In naher Zukunft plant der Investor umfassende Renovierungsarbeiten abzuschließen:

- Bis zum Sommer werden die Fassade, das Stiegenhaus und die Kellerräume saniert.
- Der Schacht für einen Aufzug ist bereits vorbereitet, und der Lift wird eingebaut.
- In den oberen Etagen wird der Investor Ferienwohnungen errichten.

Im Zuge der Neuparifizierung des Objekts wird ein neuer Wohnungseigentumsvertrag erstellt, der eine Bestimmung enthalten wird, die die kurzzeitige Vermietung als Ferienwohnung ausdrücklich erlaubt – ein klarer Vorteil für Investoren.

Derzeit mag das Haus nicht besonders einladend wirken, aber es wird bald vollständig modernisiert. Dies ist eine hervorragende Gelegenheit, eine Immobilie in einer aufstrebenden Lage Wiens zu erwerben. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was den neuen Eigentümern die Möglichkeit gibt, sie nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Die neuen Fenster wurden vor 12 Jahren eingebaut, und im Jahr 2022 wurde das Badezimmer komplett renoviert.

Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und die Details zu besprechen!

Tel.: 069910975030

Email: [iakovleva@immoloewin.com](mailto:iakovleva@immoloewin.com)

Elena Iakovleva

*Die Beschreibung basiert auf Informationen des Verkäufers und erfolgt ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

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 <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap