

**Gestalten Sie nach Ihrem Geschmack -
Sanierungsbedürftige 3 Zimmer Altbauwohnung in der
Clusiusgasse!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/795

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	461.250,00 €
Betriebskosten:	190,43 €
USt.:	19,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

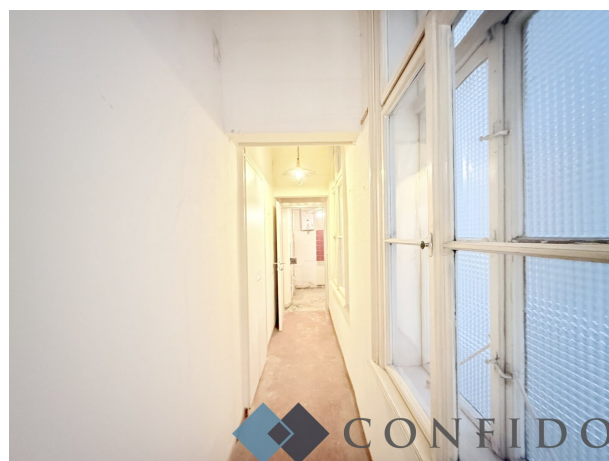
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

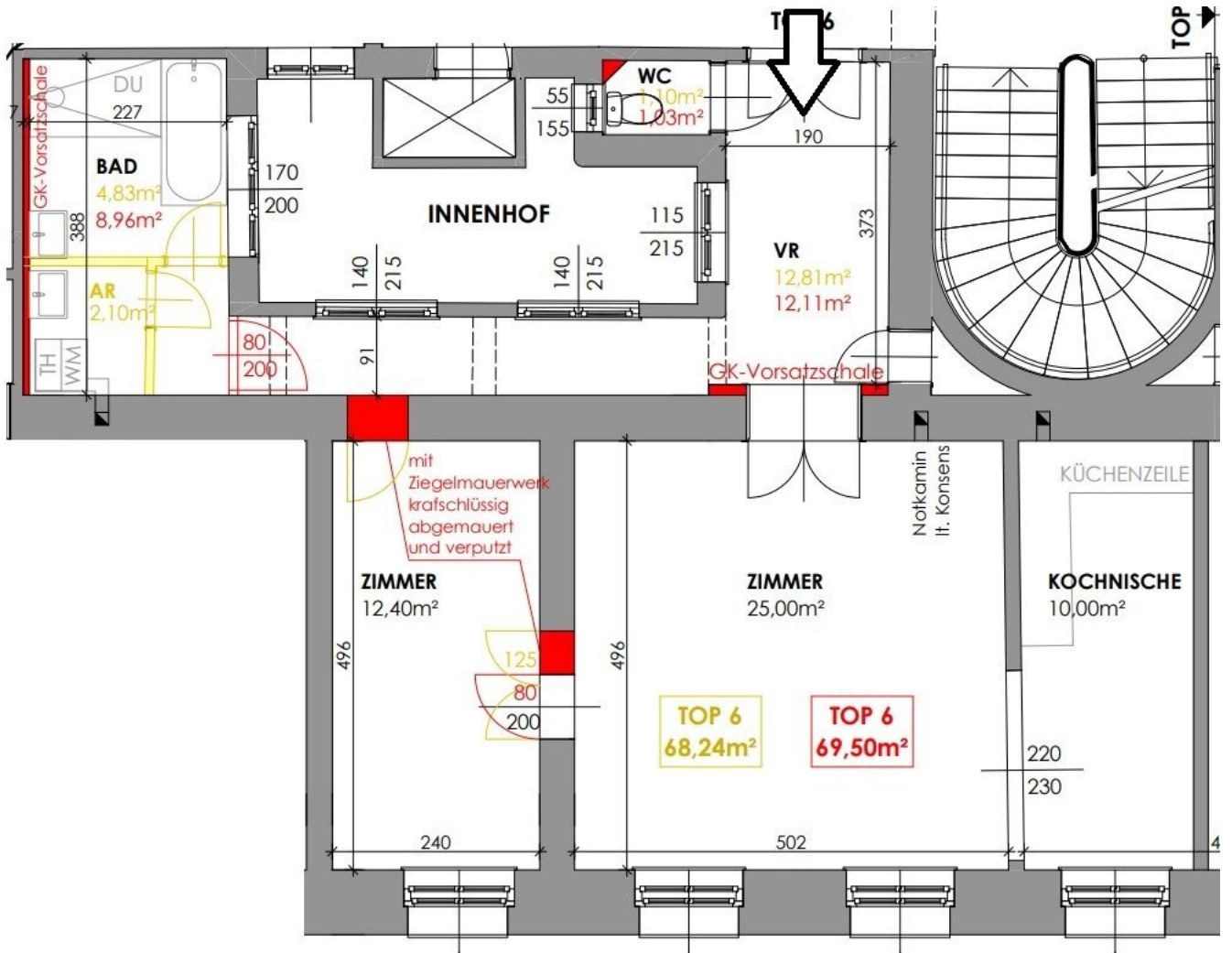
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Zum Verkauf **gelangt eine rund 70m² große Drei-Zimmer-Wohnung** im ersten Stock eines gepflegten Altbaus aus **dem Jahr 1894**. Die Wohnung besticht durch ihre Lage in der Clusiusgasse nahe dem beliebten Servitenviertel und bietet viel Potenzial für eine geschmackvolle Neugestaltung.

Das Herzstück der Immobilie ist ein etwa **25m² großes Wohnzimmer**, das durch seine **Großzügigkeit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten** eröffnet. Angrenzend befindet sich ein **Raum, in dem sich ursprünglich die Kochnische** befunden hat, sowie ein **weitere Zimmer mit etwa 12m²** das sich flexibel nutzen lässt. Im hinteren Bereich der Wohnung liegen das **ursprüngliche Badezimmer** sowie eine **separate Toilette**.

Die gesamte Wohnung befindet sich in **einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand**, wodurch künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit gegeben ist, ihre persönlichen Vorstellungen einzubringen und ein **modernes Wohnkonzept in einem klassischen Wiener Altbau** zu verwirklichen. Dank der **ausgezeichneten Lage in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt** bietet diese Immobilie die seltene Gelegenheit, ein charmantes Zuhause nach individuellen Wünschen zu schaffen.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- offenes Zimmer mit Küchenanschlüssen
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap