

**Sanierungsbedürftiger Altbau beim AKH Wien: 59 m²,
Potenzial für Wohnen, Büro oder Praxis**



Schlafzimmer KI generiert

Objektnummer: 1609/46521

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,98 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	107,03 €
USt.:	21,41 €
Provisionsangabe:	

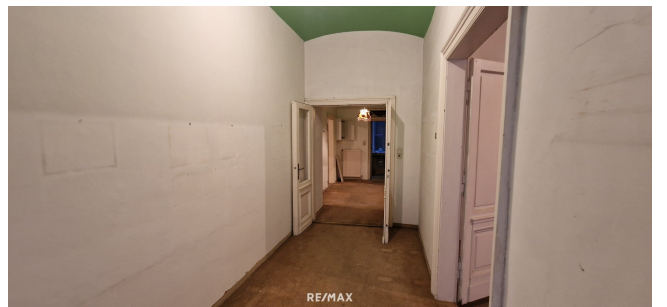
7.920,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

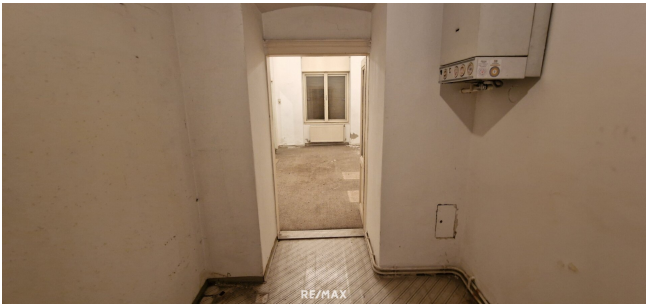


Melanie Kloster

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9
1130 Wien

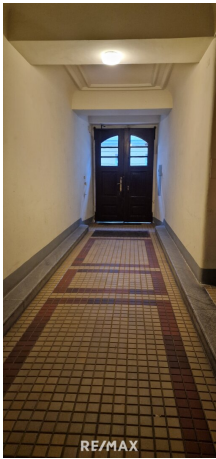


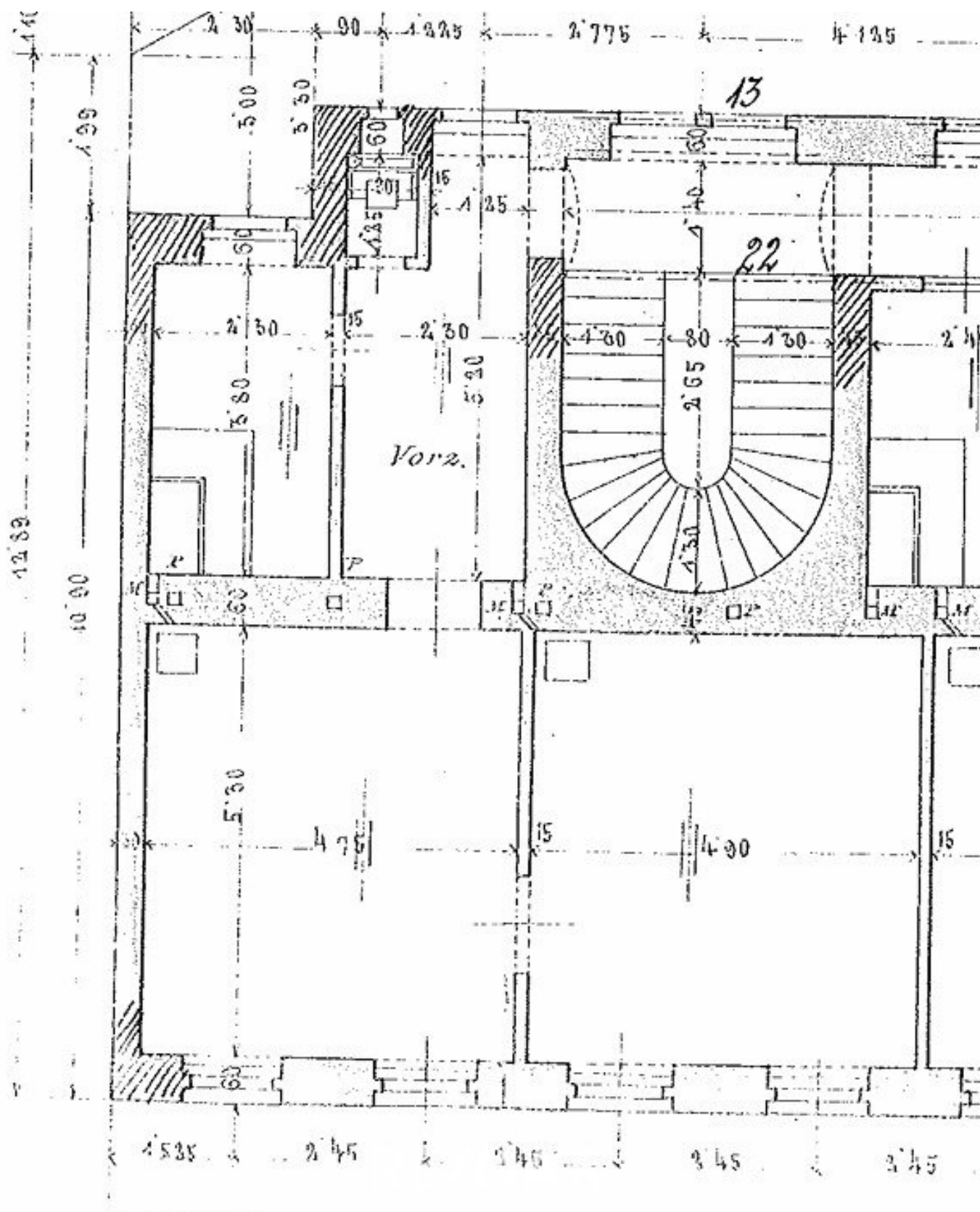












Objektbeschreibung

Diese rund 59 m² große Altbauwohnung im Erdgeschoß eines typischen Wiener Gründerzeithauses bietet eine attraktive Ausgangsbasis für eine individuell gestaltete Stadtwohnung im beliebten 9. Bezirk. Die großzügigen Raumhöhen, die gewölbten Decken und die klassischen Innentüren verleihen der Wohnung bereits jetzt einen charaktervollen Rahmen, der nach einer Sanierung wieder zur Geltung gebracht werden kann.

Der derzeitige Zustand der Wohnung erfordert eine umfassende Modernisierung. Gerade dadurch eröffnet sich viel Flexibilität: Der Grundriss lässt sich sowohl als klassische 2-Zimmer-Wohnung nutzen als auch – je nach Bedarf – für alternative Zwecke adaptieren, etwa als kleine 2-Zimmer-Wohnung, Praxis, Büro oder Atelier (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Die Erdgeschoßlage ist leicht zugänglich und bietet eine gute Basis für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Eigennutzer, die ein Sanierungsprojekt mit Altbaucharme suchen und sich in einer der ruhiger Umgebung des Alsergrunds ein eigenes Wohn- oder Arbeitsumfeld schaffen möchten.

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 <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap