

## **Charmante Wohnung mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Wien-Meidling**



**Objektnummer: 5494**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	15
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,44 €
<b>Heizkosten:</b>	36,46 €
<b>USt.:</b>	21,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**MSc Paul Elsbacher**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

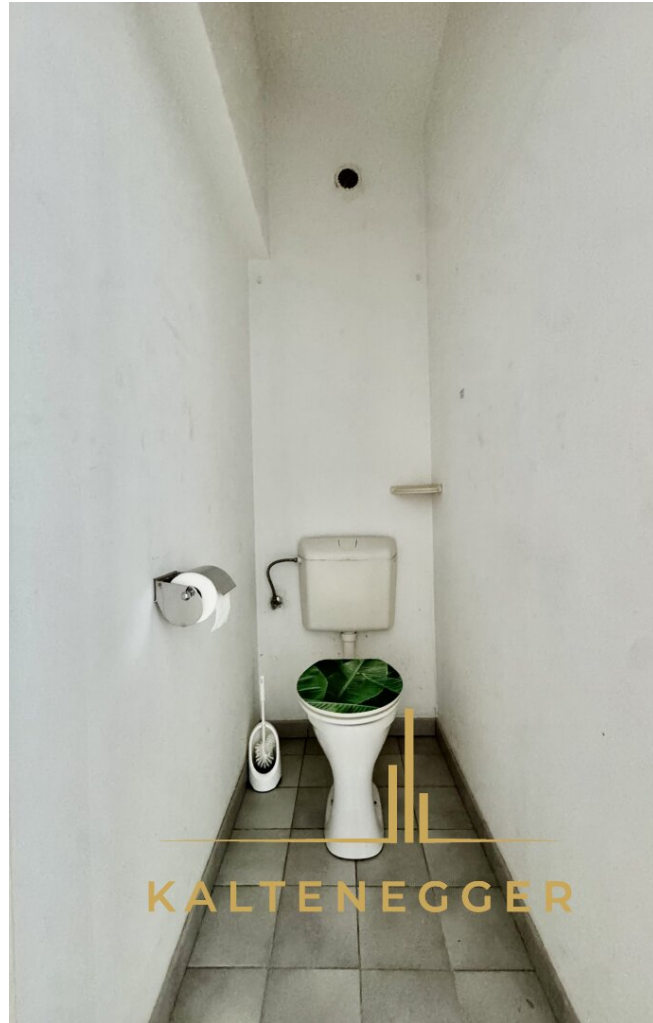
T 0043 664 5677298  
H 0043 664 5677298

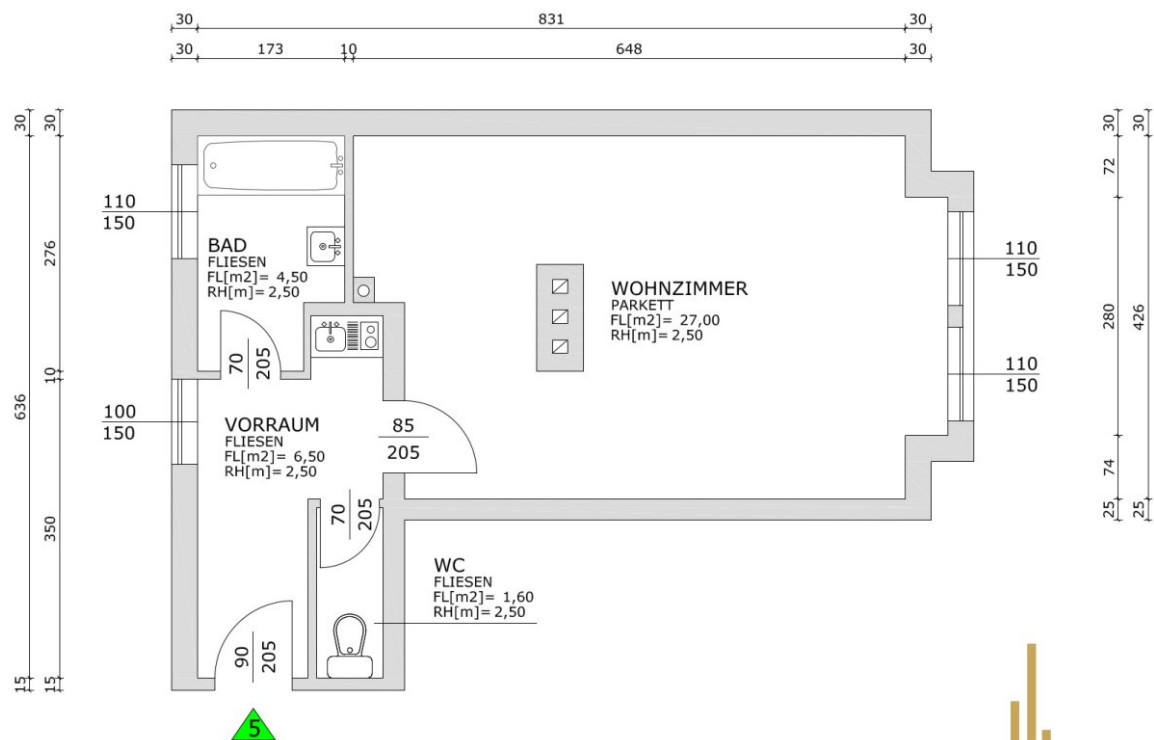
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**KALTENEGER**

## Objektbeschreibung

Diese ca. 42 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem frühen 20. Jahrhundert in der Albrechtsbergergasse im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling. Die Wohnung ist als Wohnungseigentumsobjekt gewidmet und derzeit unbewohnt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre kompakte, gut nutzbare Raumstruktur sowie durch das vorhandene Gestaltungspotenzial, das sowohl Eigennutzern als auch Anlegern attraktive Möglichkeiten eröffnet.

Die Raumaufteilung stellt sich laut Bestandsplan wie folgt dar:

- Vorraum
- Badezimmer
- separates WC
- Wohnzimmer

Derzeit ist im Vorraum eine kleine Küche integriert. Die bestehende Raumkonfiguration ermöglicht alternativ die Errichtung einer modernen, offenen Wohnküche im Wohnzimmer, wodurch ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit großzügigem Raumgefühl realisiert werden kann – ein klarer Mehrwert im Hinblick auf Vermietbarkeit und Wiederverkauf.

Die Liegenschaft ist Teil einer klassischen Wiener Altbauanlage, vollständig unterkellert und bestehend aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt straßenseitig über eine repräsentative zweiflügelige Holztüre mit Oberlichte, die den typischen Altbaucharakter unterstreicht. Die interne Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Gangbereichen.

Die Lage in Meidling vereint urbane Infrastruktur, hervorragende Verkehrsanbindung und eine hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Straßenbahnlinie 62 sowie die Autobuslinie 63A sind fußläufig erreichbar, ebenso die U-Bahnlinie U6 mit der Station „Niederhofstraße“ in kurzer Gehentfernung.

Durch die Nähe zum Gürtel sowie zur Triester Straße sind sowohl die südlichen Bezirke Wiens als auch das Stadtzentrum rasch erreichbar. Die Innere Stadt liegt ca. 7,5 km entfernt; die durchschnittliche Fahrzeit beträgt rund 15 Minuten.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer bis kurzer Gehdistanz. Kindergärten und Schulen befinden sich in der Albrechtsbergergasse in ca. 100 m Entfernung. Ärzte sind in fußläufiger Umgebung vorhanden. Die Apotheke Meidling liegt ca.

150 m entfernt. Ein Bankomat befindet sich in der Niederhofstraße in ca. 250 m Entfernung. Das Magistratische Bezirksamt Meidling ist in der Schönbrunner Straße 259 angesiedelt, ebenfalls ca. 250 m entfernt.

Diese ausgezeichnete Infrastruktur macht die Wohnung besonders attraktiv für Singles, Paare und Anleger.

Die Reparaturrücklage betrug per 31.12.2024 EUR 5.297,30 netto.

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.