

# **SANIERUNGSBEDÜRFTIGE WOHNUNG IM REPRÄSENTATIVEN JAHRHUNDERTWENDEHAUS**



**Objektnummer: 2264**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

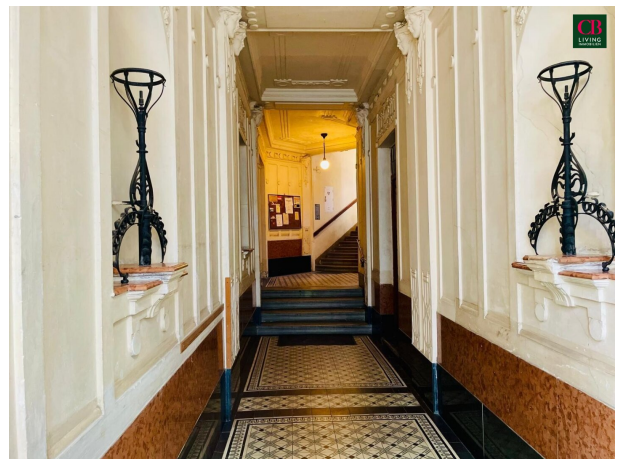
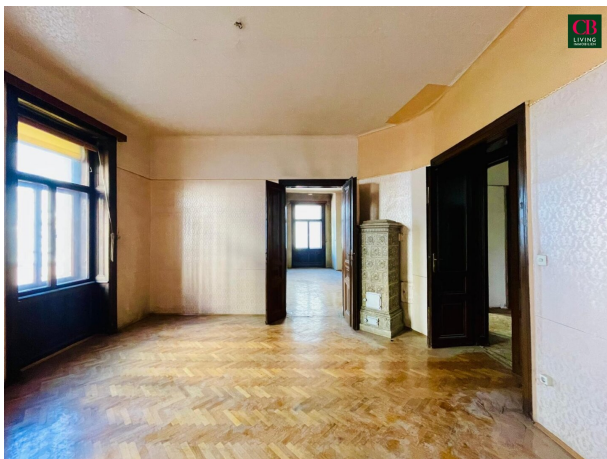
T +43 6767779090  
H +43 6767779090

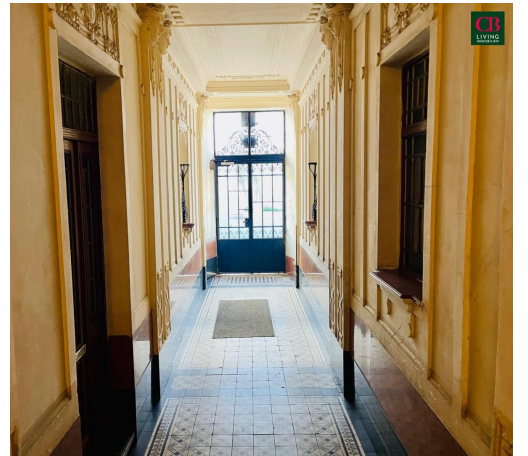
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige Eigentumswohnung in einem klassischen Wiener Jahrhundertwendehaus im beliebten 18. Bezirk. Das Gebäude besticht durch seinen historischen Charme mit reich gegliederter Fassade und typischen Altbauelementen wie hohen Räumen und originalen Kastenfenstern.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (ohne Lift) und bietet auf großzügigen ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Basis für die Verwirklichung individueller Wohnträume.

### Raumaufteilung

- 3 Zimmer – großzügige, helle Räume mit Altbauflair
- Küche – separates Zimmer, frei gestaltbar
- 1 Badezimmer – sanierungsbedürftig, mit der Möglichkeit zur Integration

eines zweiten WCs

- 1 Gäste-WC – separat begehbar
- Vorraum

Die beeindruckende Raumhöhe von ca. 3,50 m verleiht der Wohnung ein besonders großzügiges und repräsentatives Wohngefühl.

### Ausstattung & Zustand

- Originale Kastenfenster
- Gas-Zentralheizung nicht vorhanden – Heizsystem ist neu zu installieren
- Strom- und Wasseranschlüsse vorhanden
- Sanierungsbedürftiger Gesamtzustand (Elektro-, Sanitär- und Oberflächenarbeiten erforderlich)
- Möglichkeit zur individuellen Grundrissgestaltung

## Gebäude

Das Haus stammt aus der Jahrhundertwende (um 1900) und präsentiert sich mit einer typischen Altbaufassade und gepflegtem Stiegenhaus. Eine behutsame Sanierung der Wohnung bietet die Möglichkeit, den historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

## Besonderheiten

- Stilvolles Jahrhundertwendehaus • Großzügige 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche • Hohe Räume (3,50 m)
- Originale Kastenfenster
- Gäste-WC vorhanden, zweites WC im Bad möglich • Gestaltungsspielraum durch Sanierungsbedarf
- Ruhige und dennoch zentrale Lage

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap