

## **Sanierungsbedürftige Altbauwohnung | neue Therme und Fenster bereits vorhanden**



**Objektnummer: 26716**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fendigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	299.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

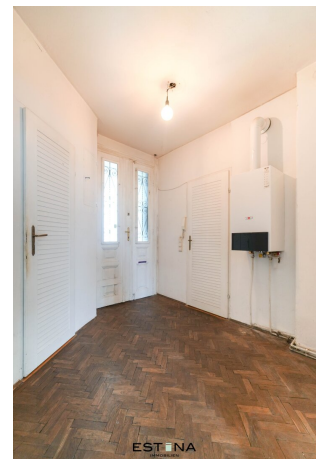


### **Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

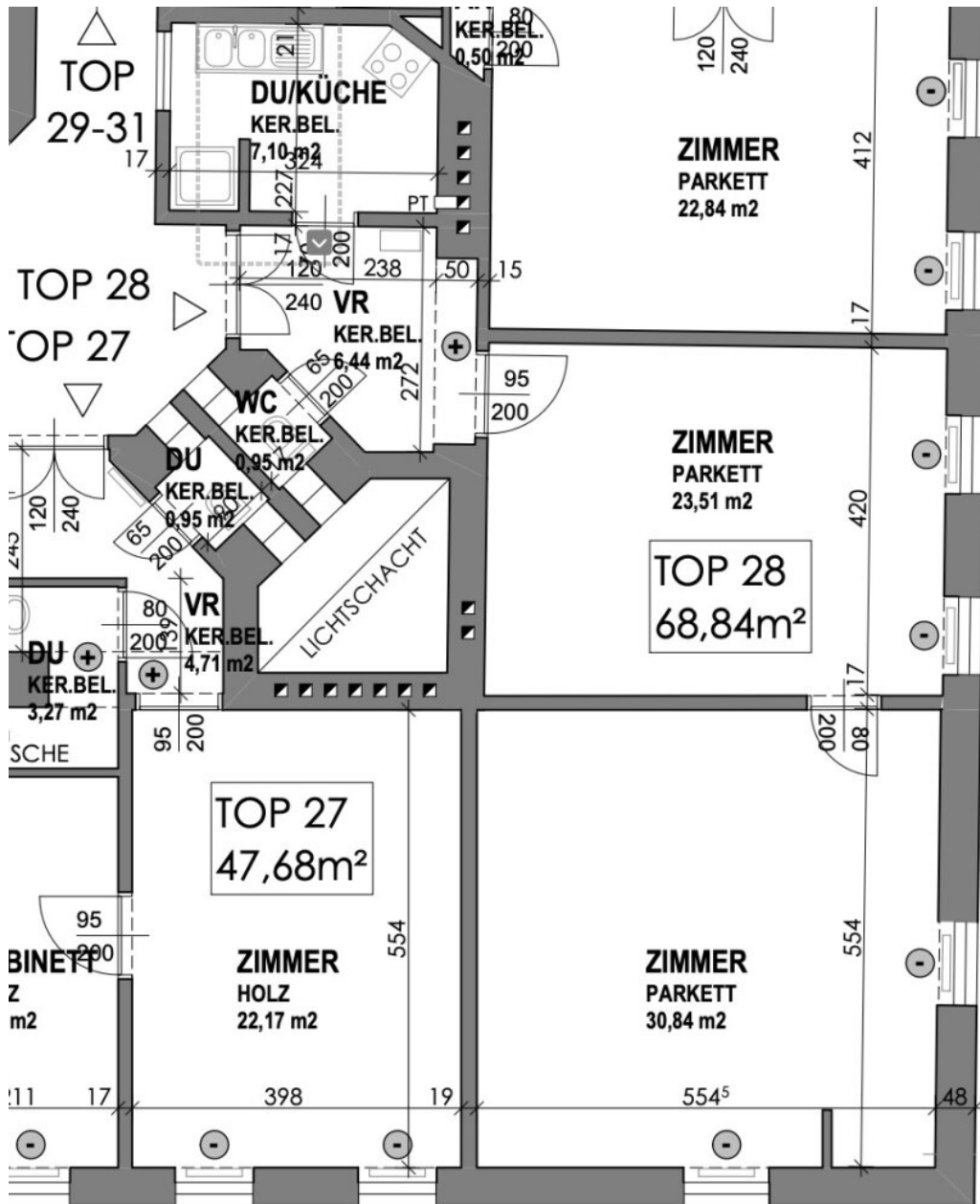
H +43 676 331 85 44

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









TOP 28

VR	6,44 m <sup>2</sup>
WC	0,95 m <sup>2</sup>
DU/KÜCHE	7,10 m <sup>2</sup>
ZIMMER	23,51 m <sup>2</sup>
ZIMMER	30,84 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>68,84 m<sup>2</sup></b>

KOHLGASSE

## Objektbeschreibung

Diese sanierungsbedürftige Altbauwohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und bietet eine hervorragende Grundlage zur individuellen Gestaltung Ihres neuen Zuhauses.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter und eröffnet vielfältige Möglichkeiten bei der Sanierung und Raumaufteilung. Eine Umgestaltung auf bis zu **3 Zimmer** ist problemlos realisierbar und ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche.

Bereits erfolgte Investitionen bilden eine solide Basis: **Die Fenster wurden 2020 erneuert**, ebenso wurde **2022 eine neue Therme installiert**, wodurch wichtige Modernisierungsmaßnahmen bereits umgesetzt wurden.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, während die Lage im 4. Liftstock für angenehme Lichtverhältnisse und Ruhe sorgt.

### **derzeitige Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Küche / Bad
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- separate Toilette

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Lage in der **Fendigasse** überzeugt durch ihre **ausgezeichnete städtische Infrastruktur** und **hohe Lebensqualität**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine lebendige Umgebung sowie die hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen den Standort ideal für ein **komfortables Alltagsleben** in zentraler Wiener Lage.

Der Bezirk Margareten bietet zudem viele **Parks und Grünräume**, die zum Spaziergehen und Verweilen einladen. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Die **U4-Station Margaretengürtel und Pilgramgasse** sowie der **Bahnhof Matzleinsdorfer Platz** sind schnell erreichbar. In unmittelbarer Umgebung verkehren außerdem die **Straßenbahnlinien 6 und 18** sowie

mehrere Buslinien, wodurch sowohl das **Stadtzentrum** als auch andere zentrale Bereiche Wiens bequem erreichbar sind.

Kulinarisch punktet die Umgebung mit beliebten Lokalen wie der bekannten **Pizzeria Disco Volante** sowie dem nahegelegenen Wiener **Foodmarket Gleis//Garten**, der ein vielfältiges gastronomisches Angebot bietet.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

U4 Margaretengürtel

U4 Pilgramgasse

U6 Gumpendorfer Straße

Bus 12A, 14A, 59A

Straßenbahnlinie 6 und 18

Bahnhof Wien Matzleinsdorfer Platz

künftig U2 Station Reinprechtsdorfer Straße

#### **Kosten:**

Kaufpreis: € 299.000,00

Betriebskosten: € 252,45 inkl. USt. und Rücklage

Provision: € 10.764,00

#### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter [0676 33 18 544](tel:06763318544).

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.