

## **Altbaujuwel mit Potenzial – Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum im 2. Bezirk**



**Objektnummer: 7398/20260004**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,11 €
<b>USt.:</b>	17,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnung mit Potenzial – Ihr neues Zuhause zum Verwirklichen im 2. Bezirk

Stellen Sie sich vor, Sie betreten eine Wohnung, die Sie **ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten** können – genau diese Möglichkeit erwartet Sie hier. In begehrter Lage des 2. Bezirks bietet diese **sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung** die perfekte Grundlage für Ihr persönliches Wohnprojekt oder eine wertbeständige Investition.

### HIGHLIGHTS:

- **Toller Grundriss, zentral Begehrbar**
- **Sanierungsbedürftig – viel Raum für eigene Ideen**
- **3. Stock mit Lift – bequem erreichbar**
- **Top Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung**

Diese Wohnung lebt von ihrem Potenzial: Auf **52,26 m<sup>2</sup>** können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich ein Zuhause schaffen, das genau zu Ihnen passt. Die bestehende **Einbauküche** bietet einen ersten Ausgangspunkt, während **Parkett- und Fliesenböden** darauf warten, wieder in neuem Glanz zu erstrahlen. Besonders praktisch ist das **bereits vorhandene Badezimmer mit WC**. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet eine solide Basis für eine moderne Neugestaltung. **In einer ruhig gelegenen Straße genießen Sie trotz zentraler Lage eine angenehme Ruhe in den eigenen vier Wänden.**

### HARD FACTS:

Kaufpreis: € 239.000,-

Wohnfläche: 52,26 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 Zimmer

Stockwerk: **3. Stock mit Lift**

Baujahr: **ca. 1900**

Betriebskosten inkl. USt.: **262,69 Euro**

Kellerabteil: **JA**

Die Lage spricht für sich: Mitten im lebendigen 2. Bezirk genießen Sie eine **hervorragende Infrastruktur** und angenehm kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, **Supermärkte, Bäckereien, Schulen** und **Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist das charmante **Volkertviertel**, das sich in den letzten Jahren zu einem echten Geheimtipp entwickelt hat – mit viel Nachbarschaftsgefühl, kleinen Cafés und einer entspannten, fast dörflichen Atmosphäre mitten in der Stadt.

Ein weiteres Highlight ist der beliebte **Volkertmarkt**, der mit regionalen Spezialitäten, frischen Produkten und gemütlichen Lokalen zum Verweilen einlädt und dem Viertel einen ganz besonderen Charakter verleiht. Auch die medizinische Versorgung mit **Ärzten, Apotheken** und **Kliniken** ist bestens gegeben.

Abgerundet wird das Ganze durch die **erstklassige öffentliche Anbindung – U-Bahn, Straßenbahn, Bus** sowie ein **Bahnhof** sind schnell erreichbar und bringen Sie in kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt oder darüber hinaus.

Erfolgshonorar: **3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**.

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der passenden Finanzierung. In Kooperation mit unserem Finanzierungspartner bieten wir unseren Kunden aktuell besonders attraktive Konditionen. Sprechen Sie uns gerne darauf an!**

Manche Bilder wurden virtuell saniert und eingerichtet. Die Wohnung ist aktuell sanierungsbefürftigt und die Bilder dienen der Inspiration.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap