

**2-Zimmer Eigentumswohnung zum Top-Preis | Sofort
beziehbar | Wertsteigerungspotenzial**



Objektnummer: 6729

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	125.000,00 €
Betriebskosten:	104,24 €
USt.:	10,42 €
Provisionsangabe:	

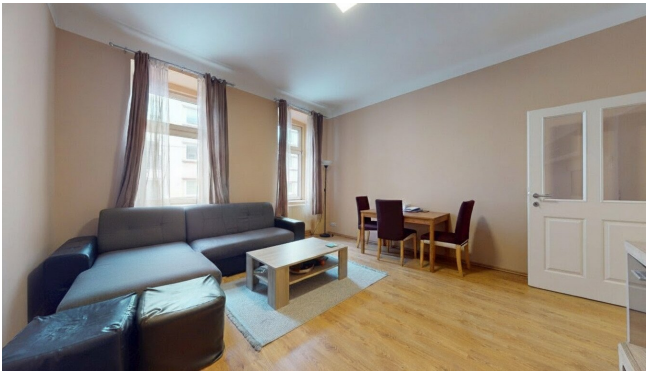
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

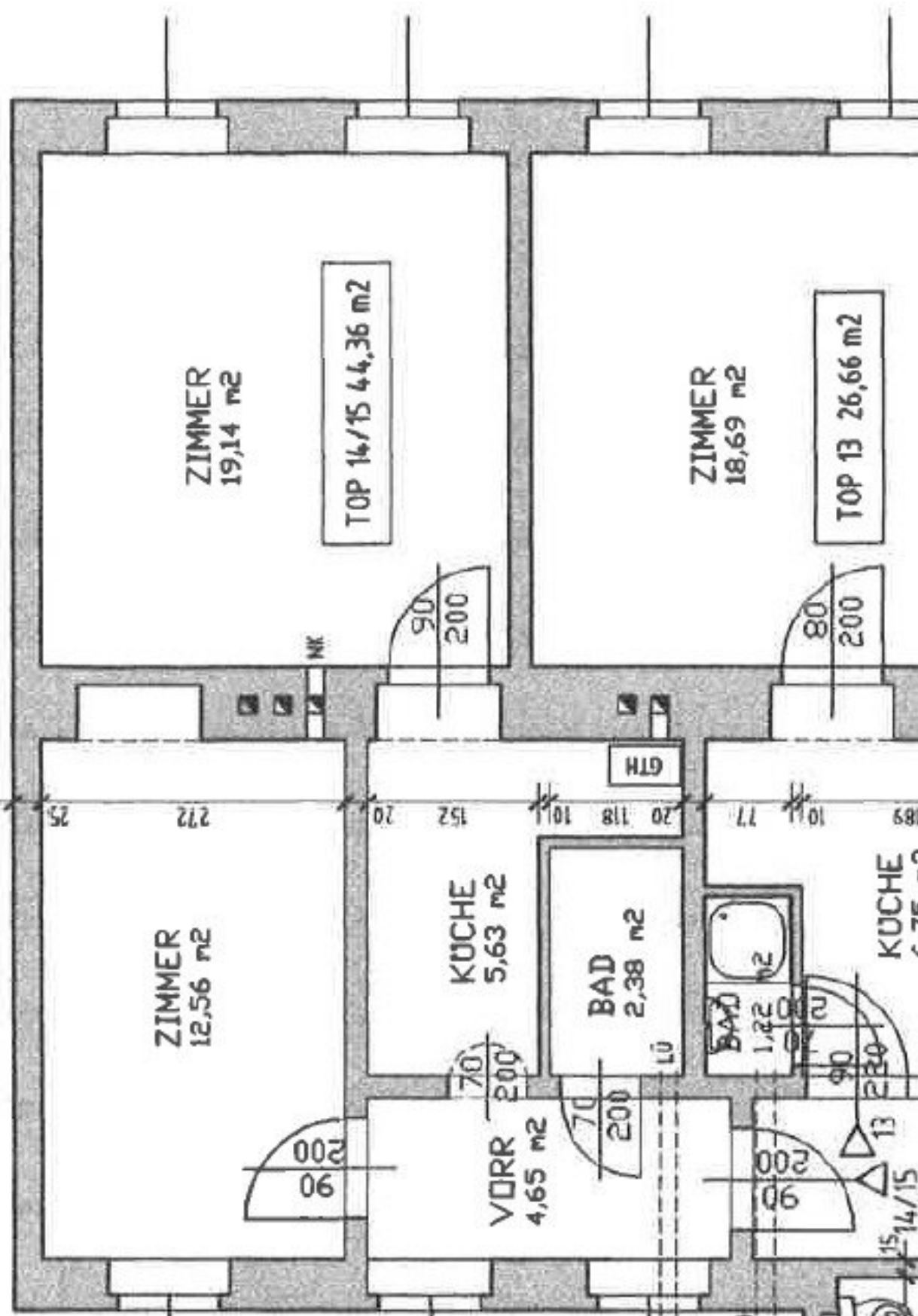


Michael Altmann

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gepflegte und sofort beziehbare 2-Zimmerwohnung** mit hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Immobilie eignet sich ideal für **preisbewusste Eigennutzer, Anleger oder Erstkäufer**, die eine kompakte Wohnung mit langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

Besonders hervorzuheben ist der **außergewöhnlich attraktive m²-Preis (UNTER EUR 2.800/m²)**, der in Kombination mit **den geplanten Verbesserungen am Gebäude** eine seltene Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt darstellt.

? Eckdaten

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **44,36 m²** und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung:

- ruhiges, hofseitiges Schlafzimmer
- helles Wohnzimmer mit angenehmer Südausrichtung
- Vorzimmer mit geplanter zukünftiger Loggia-Erweiterung
- separates Badezimmer mit Fliesen
- funktionale, getrennte Küche

Durch die südliche Ausrichtung des Wohnzimmers entsteht ein besonders freundliches und lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Gebäude & Entwicklungspotenzial

Das Wohnhaus befindet sich derzeit in einer umfassenden Entwicklungs- und Sanierungsphase.

Geplant bzw. bereits bewilligt sind unter anderem:

- Lifteinbau
- Errichtung einer Loggia für die Wohnung
- weitere Sanierungsmaßnahmen am Gebäude

Die entsprechenden Unterlagen sowie die Baubewilligungen liegen bereits vor. Die Umsetzung der Maßnahmen befindet sich derzeit im Verzug, wodurch aktuell noch kein endgültiger Fertigstellungstermin feststeht.

Laut Vorgaben der MA50 sind weitere Sanierungsmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Die geschätzten Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf rund EUR 500.000,-. Im ungünstigsten Fall ist seitens des zukünftigen Eigentümers mit zusätzlichen Investitionskosten in Höhe von ca. EUR 30.000,- bis EUR 35.000,- zu rechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap