

## **Klassischer Altbau Staudgasse!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1760/1182**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Staudgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 55,60 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 50,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 435.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.507,11 €                       |
| Betriebskosten:               | 177,75 €                         |
| USt.:                         | 35,55 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



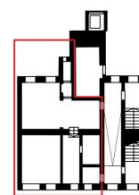
**Franz Lind**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 13  
H +43 699 1008 5785



0 1 5 10  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



STAUDGASSE 64  
1180 WIEN

TOP 1  
ERDGESCHOSS

## FLÄCHENLISTE

| WOHN-BÜROFLÄCHEN        |         |
|-------------------------|---------|
| Vorr.- m. Kochgelegenh. | 13,99m² |
| Vorraum                 | 1,56m²  |
| WC                      | 1,80m²  |
| Büro                    | 21,81m² |
| AR                      | 10,27m² |
| Bad                     | 6,37m²  |
| GESAMT                  | 55,60m² |

| AUSSENFLÄCHEN |         |
|---------------|---------|
| Terrasse      | 12,05m² |
| Garten        | 42,75m² |
| GESAMT        | 54,80m² |

STAND 06.05.2025  
EIN PROJEKT VON

STADTQUADRAT Immobilien GMBH

 **LIND Immobilien**  
Leben in neuen Dimensionen

**HOSER REIM**

## Objektbeschreibung

### **Attraktiver Altbau in der Staudgasse mit Terrasse und Garten!**

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 01 526 26 36 13, 0699 1008 5785

Provisionsfreie Immobilie für Wohn- oder Büronutzung!

Das in der Staudgasse um 1900 erbaute attraktive Altbaugebäude steht im südlichen Teil des 18. Bezirks in Wien Währing.

Die großzügige 1-Zimmer Immobilie bietet Ihnen einen wunderbaren Rückzugsort mit den Vorzügen eines eigenen Gartens.

Die Wohn- oder Büroimmobilie mit 55,60qm liegt im Erdgeschoß, mit Terrasse und Garten komplett ruhig in hofseitiger Ausrichtung.

**Die Fläche kann nach Ihren Wünschen fertiggestellt werden, sie ist im Moment noch im Rohzustand!**

### **Raumaufteilung:**

1 großer Raum

Badezimmer

2 Toiletten

Küche

Abstellraum

Terrasse

Garten

Besonders hervorzuheben ist die Generalsanierung des Hauses mit Dachbodenausbau,

Errichtung eines Liftes, sowie die Erneuerung der Versorgungsleitungen.

**Kaufpreis:** 435.000,- EUR

**Lage und Infrastruktur:**

Durch die gute Lage in der Staudgasse finden Sie Geschäfte, Schulen, Parkanlagen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Die U6 Michelbeuern-AKH, die Straßenbahn 9 und 42 und sämtliche Nahversorger des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

**Resümee:**

Eine interessante Erdgeschoß Immobilie mit Terrasse und Garten in Währing, einem lebenswerten Bezirk.

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und ist von fachlicher Seite sehr empfehlenswert!

Energieausweis: HWB 33

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 01 526 26 36 13, 0699 1008 5785

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.