

**Sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche
nahe Augarten**



Objektnummer: 87844

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Webergasse 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,44 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	137,02 €
USt.:	13,70 €
Provisionsangabe:	

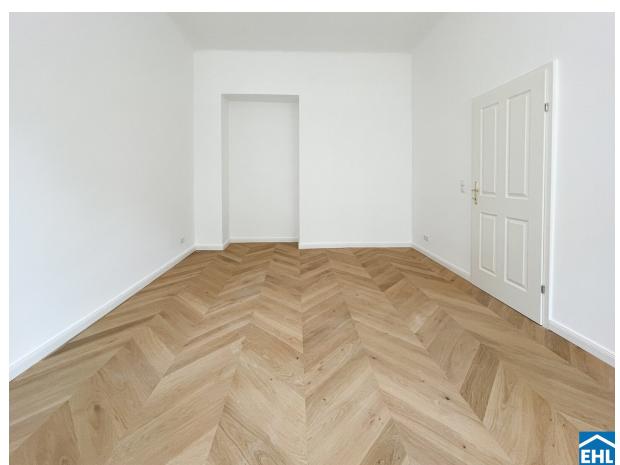
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



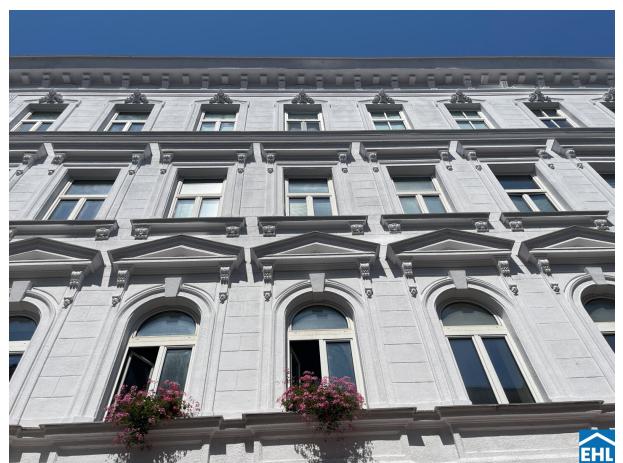
Anna Gasienica-Fronek

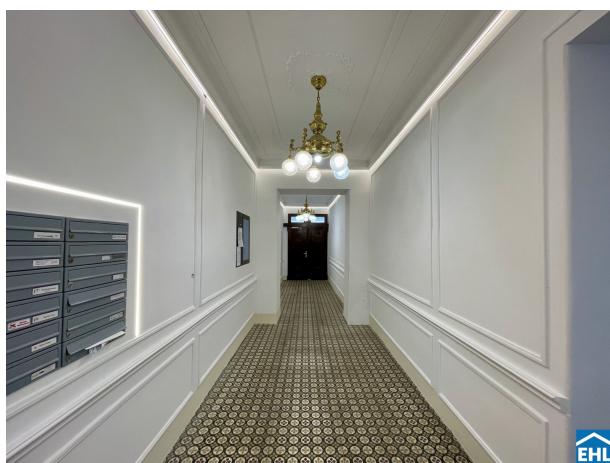
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



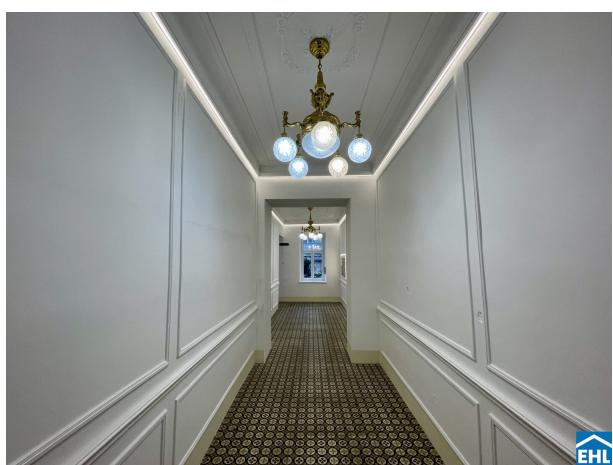


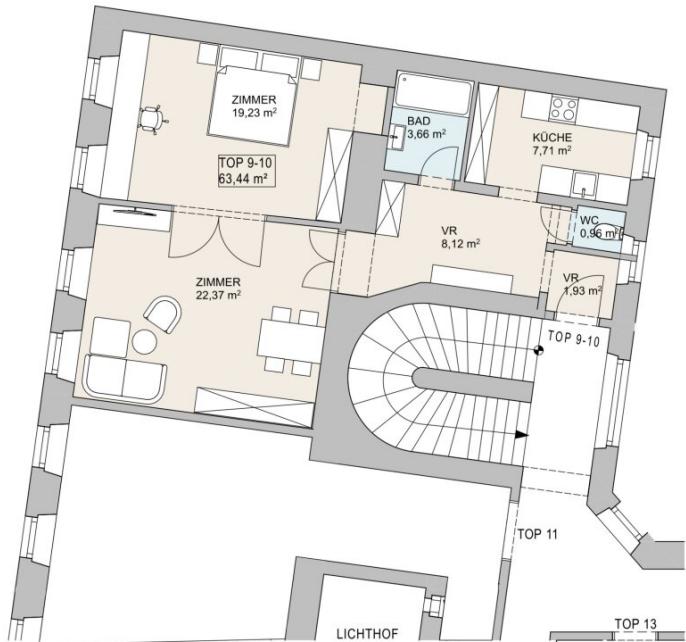






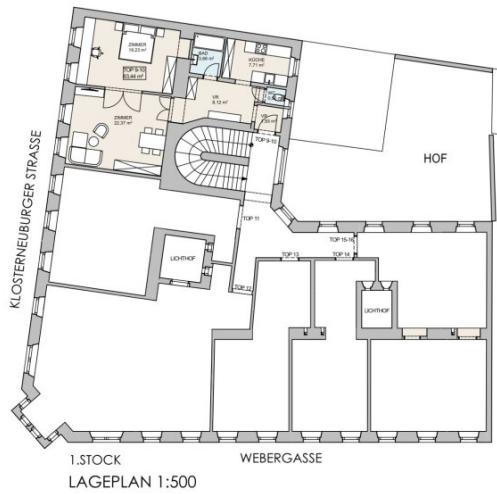






1. STOCK

WEBERGASSE



1. STOCK

WEBERGASSE

LAGEPLAN 1:500



GRUNDRISS 1/100

1. STOCK

TOP 9-10
63,44 m²

VORABZUG

KLOSTERNEUBURGER STRASSE 30
1200 WIEN

0

5

10 m



Objektbeschreibung

Sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche Nähe Augarten

Zum Verkauf steht eine sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß eines Altbau aus dem Jahr 1900. Die Liegenschaft befindet sich in der Webergasse 19, an der Ecke zur Klosterneuburger Straße, nur wenige Gehminuten vom beliebten Augarten entfernt.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und liebevolle Details, wie den neuen Fischgrätparkettboden, der für eine angenehme Wohnatmosphäre im klassischen Altbau-Stil sorgt. In der separaten, ebenfalls neu ausgestatteten Küche, wurde bereits ein kleiner Essbereich vorgesehen. Das moderne Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche, einem beleuchteten Spiegel sowie hochwertigen Armaturen ist, wie auch das separate WC, über den Vorraum begehbar.

Auch das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem gepflegten und kürzlich modernisierten Zustand. Der Eingangsbereich wurde stilvoll erneuert, um ein digitales schwarzes Brett ergänzt und gleichzeitig wurde großer Wert darauf gelegt, den authentischen Altbau-Charme zu bewahren. So blieben die Original Mosaikfliesen erhalten sowie auch die kunstvoll gearbeiteten Stiegenhausgeländer. Die historischen Bassenas auf den Etagen sind ein weiteres charmantes Detail vergangener Zeiten.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass das Haus derzeit über keinen Lift verfügt. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch vertraglich zur Errichtung eines Liftes bis spätestens 2028.

Die Lage & Infrastruktur

Die Umgebung punktet durch eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken) sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Klosterneuburger Straße bietet vielfältige Nahversorgungsmöglichkeiten und verbindet urbanes Leben mit entspanntem Wohnen.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: diverse Straßenbahn- sowie die Buslinie 5B sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu weiteren Knotenpunkten wie dem Franz-Josefs-Bahnhof oder der U6-Station Jägerstraße.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie: U4 "Friedensbrücke" (6 Gehminuten entfernt)
- Buslinien: 5B
- Straßenbahnlinien: 1, 2, 5, 31, 33, O

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <225m
Klinik <825m
Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <75m
Universität <600m
Höhere Schule <775m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.200m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <300m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <375m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap