

Charmante Altbauwohnung mit Sanierungspotenzial im 19. Bezirk – provisionsfrei



Objektnummer: 5237/1276

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,25 m ²
Nutzfläche:	31,25 m ²
Gesamtfläche:	31,25 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	63,35 €
USt.:	6,34 €

Ihr Ansprechpartner

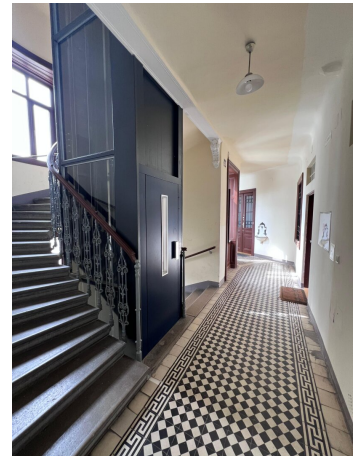
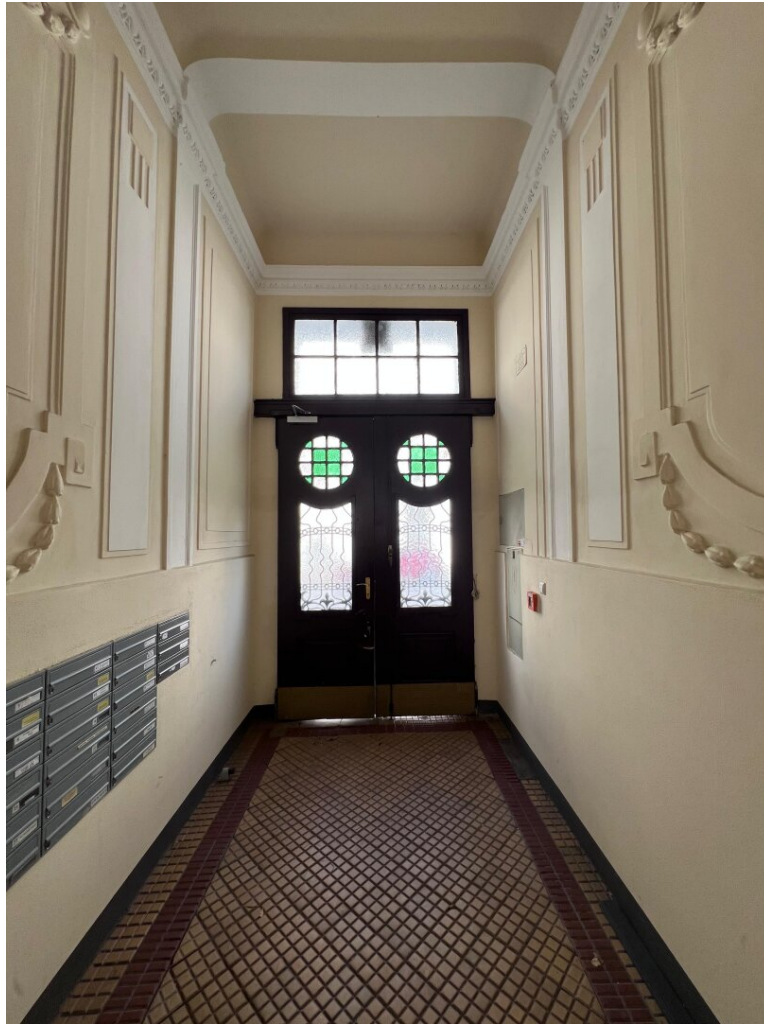


MMag. Gregor Zimmer

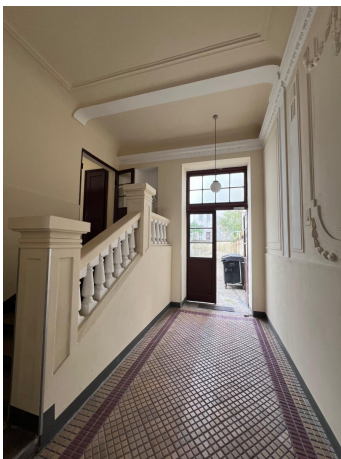
convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

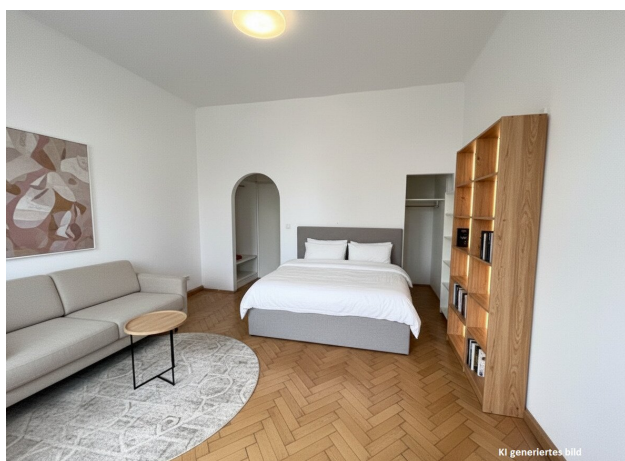
T +436702014614

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









Etage 1



Objektbeschreibung

Objekthighlights

- 3. Stock eines gepflegten Altbaus
- 1-Zimmer-Grundriss mit räumlicher Trennung von Koch/Ess- und Schlafbereich
- Sanierungsbedürftig
- Zentrale Lage im 19. Bezirk – Nähe Donaukanal & Wertheimsteinpark
- Liftanlage im Haus – Nutzungsrecht optional erwerbbar (einmalig ca. EUR 2.700,00)
- Provisionsfreier Verkauf

Die Wohnung im Überblick

Diese gemütliche Wohnung befindet sich im 3. Lift-Geschoß eines Altbaus im 19. Wiener Gemeindebezirk. Mit ihrem kompakten Grundriss und dem attraktiven Potenzial eignet sich das Objekt gleichermaßen für Eigennutzer wie für Anleger.

Der Eingangsbereich mit separatem WC führt in den Küchenbereich und anschließend in den abgetrennten Wohn-Schlafrum mit Badezimmer und Garderobennische. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme.

Aktuell ist die Wohnung sanierungsbedürftig.

Die Raumaufteilung im Detail

- Eingangsbereich mit WC
- Küche mit Übergang in den Wohnbereich
- Abgetrennter Wohn-/Schlafrum mit Badezimmer
- Nische für Garderobe

- Kellerabteil zur Nutzung (allgemeiner Teil der Liegenschaft)

Sanierungsstand & Haus

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren umfassend instand gesetzt:

- 2021/2022: Sanierung von Dach und Innenhoffassade
- 2023: Sanierung des Eingangsbereichs im Stiegenhaus

Zur Finanzierung dieser Arbeiten wurde ein Darlehen aufgenommen, das mit einem fixen Zinssatz bis 02/2037 läuft (monatl. Kostenanteil EUR 67,50). Dieses Darlehen wird vom Käufer übernommen; Aktuell sind keine weiteren größeren Sanierungsmaßnahmen geplant.

Das Haus verfügt über eine Liftanlage. Die Nutzung kann durch einmaligen Kostenbeitrag (EUR 2.514,29 netto) erworben werden. Die laufenden Liftkosten würden dann anteilig rund EUR 18,00 netto pro Monat betragen.

Lage & Infrastruktur

Die Lage im 19. Bezirk bietet urbanes Flair und hohe Lebensqualität:

- Donaukanal und Wertheimsteinpark fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Öffentliche Anbindung hervorragend:
 - Buslinien 10A, 11A, 39A
 - Straßenbahnlinie D
 - U- und S-Bahn-Station Heiligenstadt sowie U-Bahn-Station Spittelau in kurzer Reichweite

Die Wiener Innenstadt ist rasch und bequem erreichbar.

Provision & Kontakt

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei**.

Wohnung sanierungsbedürftig.

Hinweis zu den Fotos

- Es wurden mithilfe von KI Ansichten nach einer möglichen Sanierung erstellt. Die Bilder wurden entsprechend gekennzeichnet. Die Bilder des derzeitigen Zustands sind sichtbar und sind die auf den KI generierten Bildern gezeigten Möbel und Zustand derzeit nicht gegeben und auch nicht Teil des Verkaufs.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap