

Altbauwohnung mit Gestaltungsspielraum in gefragter Lage



Objektnummer: 89042

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:	63,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	127,45 €
USt.:	12,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

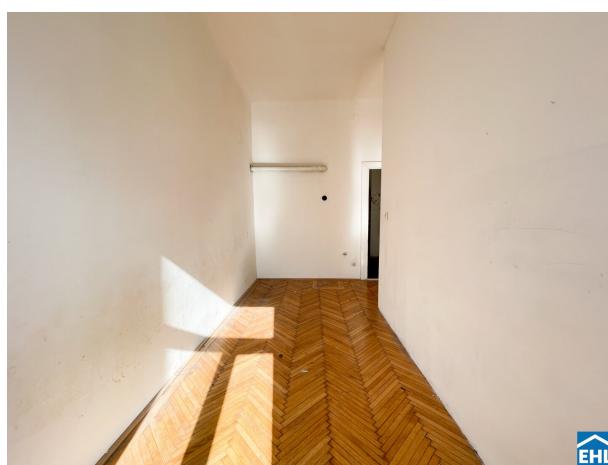


Anna Gasienica-Fronek

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



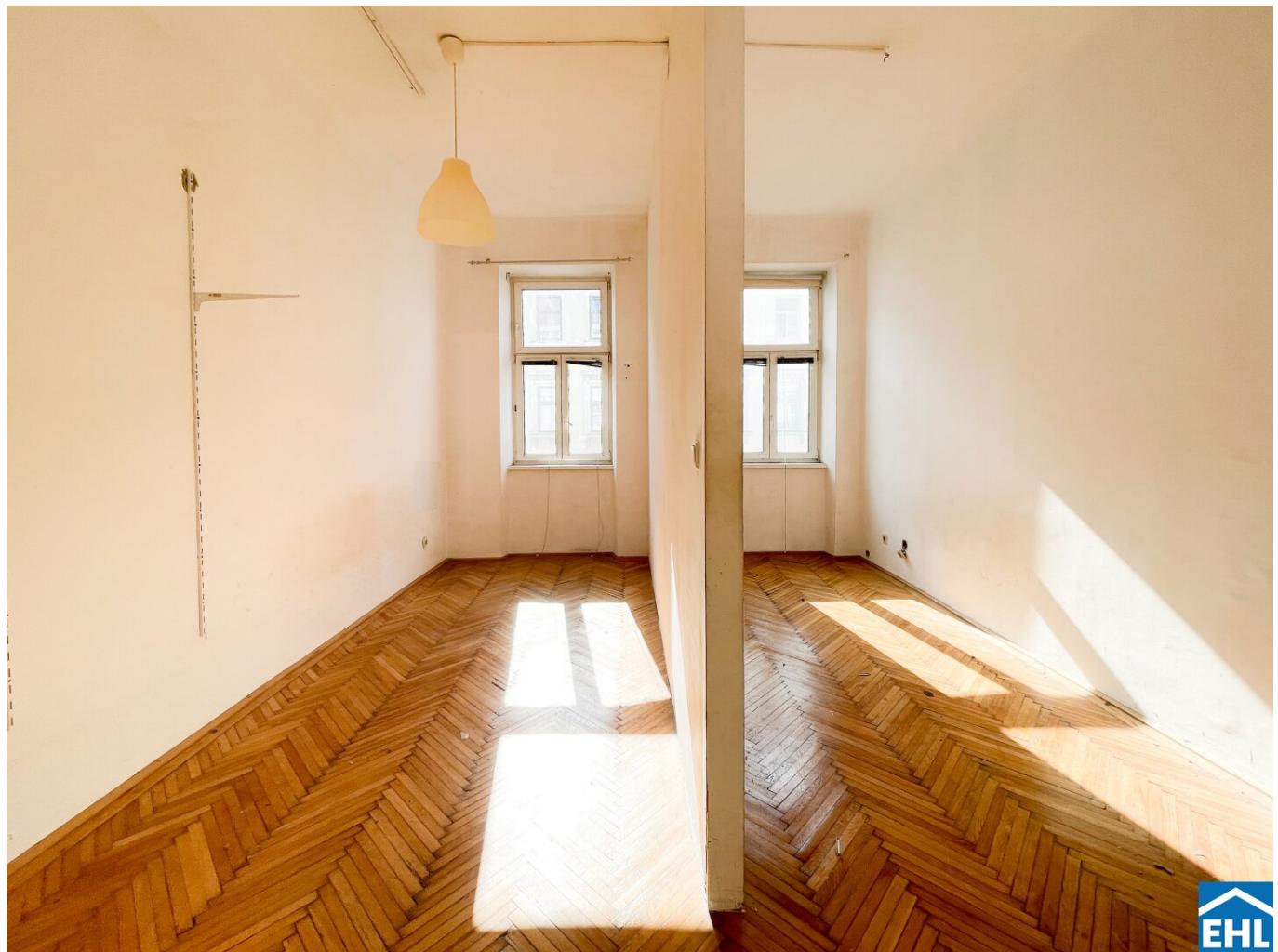
EHL



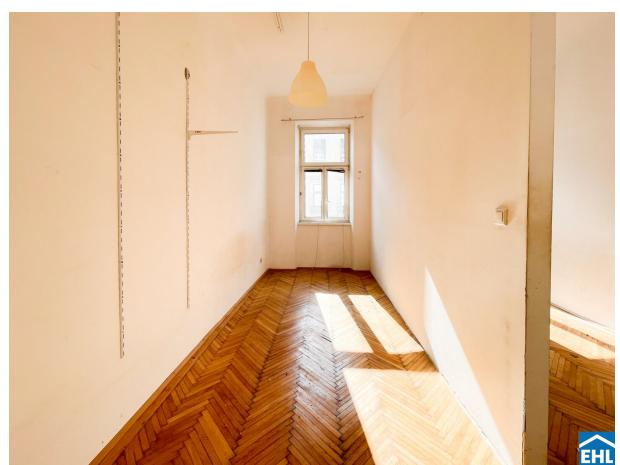
EHL



EHL



EHL





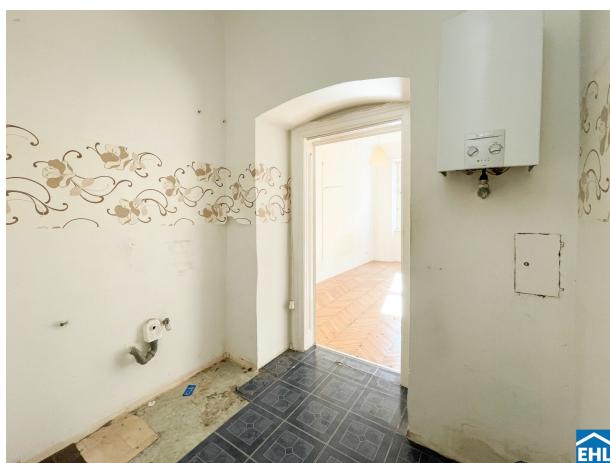
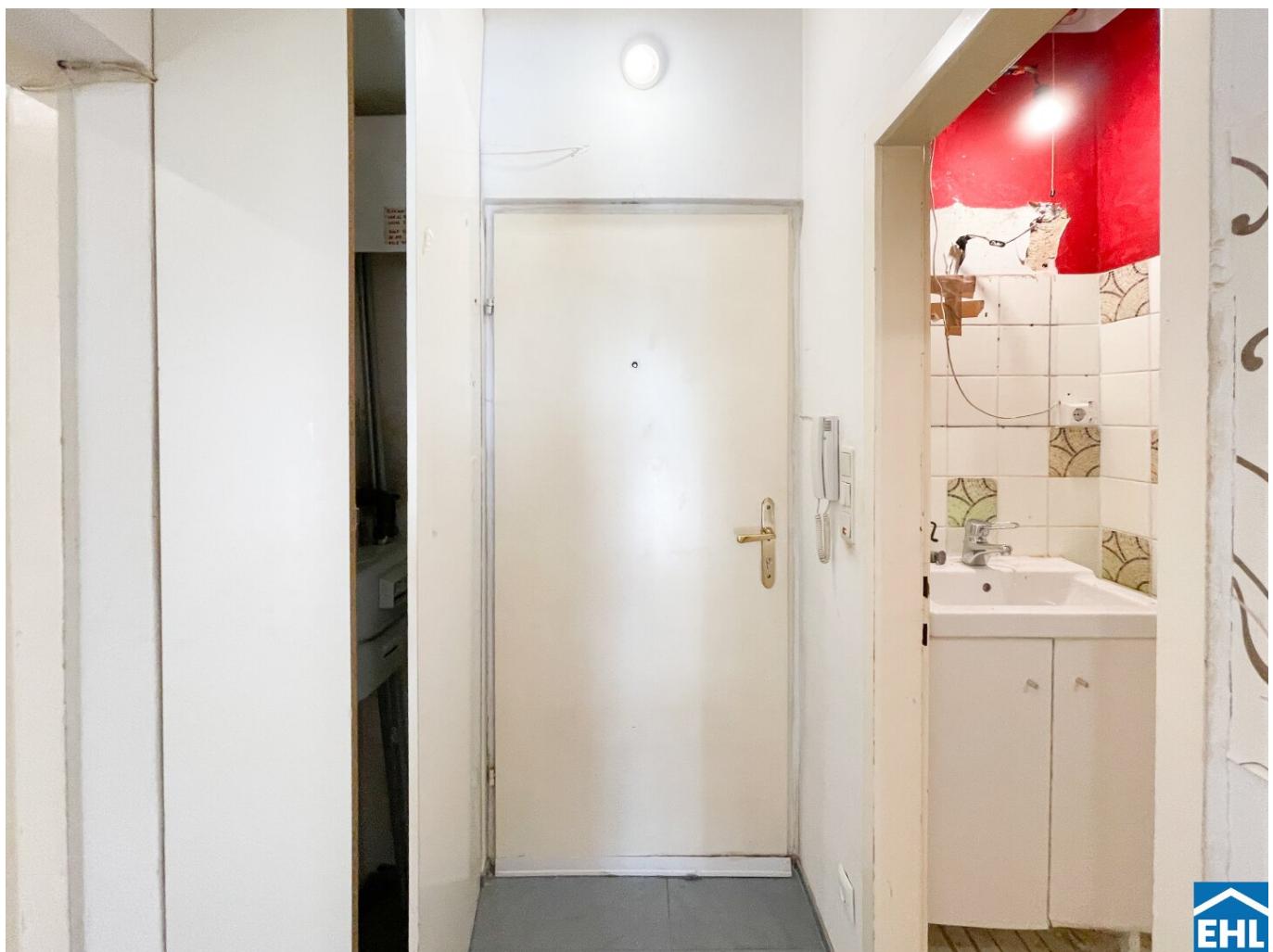
EHL

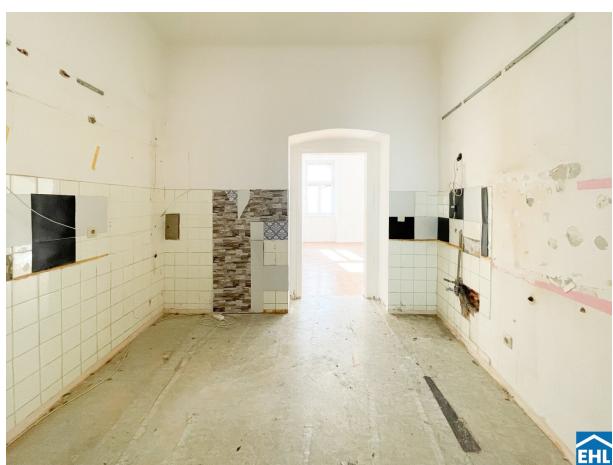


EHL



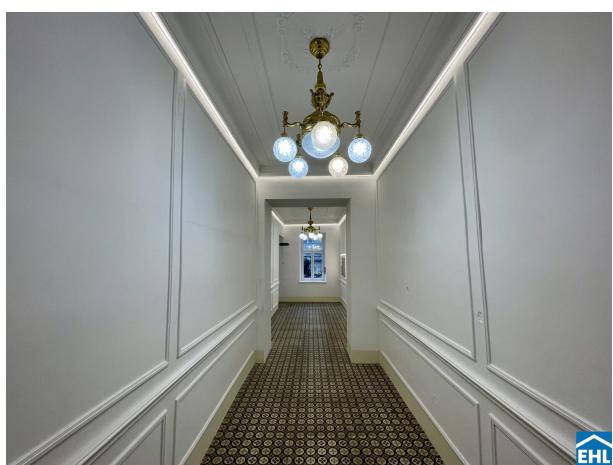
EHL

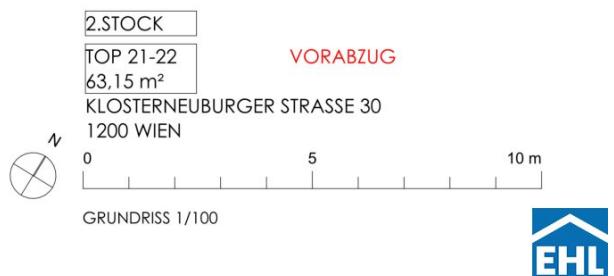
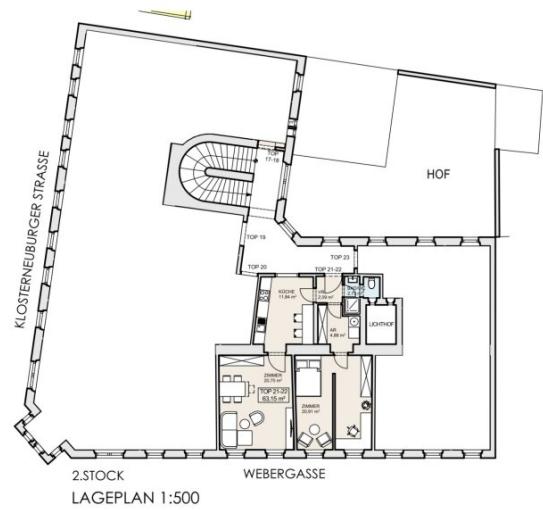
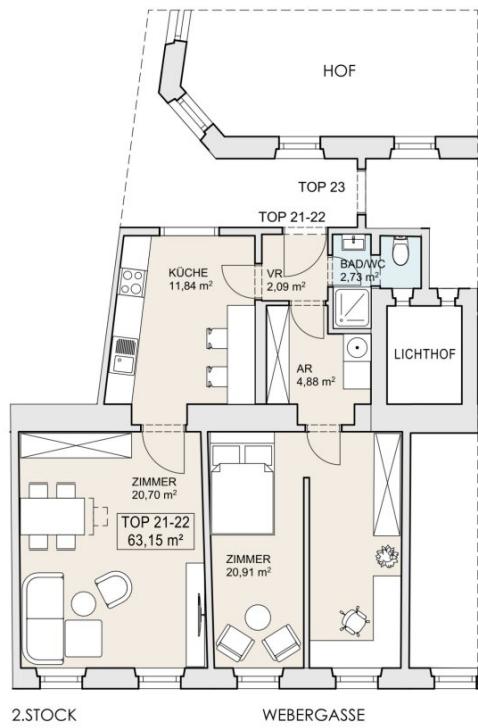












Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit separaten Küche nahe Augarten

Zum Verkauf steht eine unsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. 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 selbst bietet eine kompakte Raumaufteilung mit Vorraum, Küche, Wohnzimmer und 1,5 Schlafzimmer sowie Badezimmer. Aufgrund des Sanierungsbedarfs können Käufer ihre eigenen Vorstellungen von Raumgestaltung und Ausstattung einbringen und so ein individuelles Zuhause schaffen.

Das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem gepflegten und kürzlich modernisierten Zustand. Der Eingangsbereich wurde stilvoll erneuert und mit einem digitalen schwarzen Brett ausgestattet. Gleichzeitig wurde großer Wert darauf gelegt, den authentischen Altbaucharme zu bewahren: Die originalen Mosaikfliesen, kunstvoll gearbeiteten Stiegenhausgeländer sowie die historischen Bassenas auf den Etagen sind noch erhalten und verleihen dem Haus besonderen Charakter.

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 Wohnlage punktet durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken), Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Klosterneuburger Straße verbindet urbanes Leben mit entspanntem Wohnen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **U-Bahn:** U4 „Friedensbrücke“ (ca. 6 Gehminuten)
- **Straßenbahnenlinien:** 1, 2, 5, 31, 33, O
- **Bus:** Linie 5B

Damit ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch der Franz-Josefs-Bahnhof oder die U6-Station Jägerstraße schnell erreichbar.

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