

Projekt: Altbauwohnung mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten



2.OG, Zimmer in W26, links Zimmer in W27

Objektnummer: 1535

Eine Immobilie von AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,85 m²
Nutzfläche:	158,83 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,90 m²
Kaufpreis:	575.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.642,70 €
Betriebskosten:	386,64 €
USt.:	38,66 €
Provisionsangabe:	

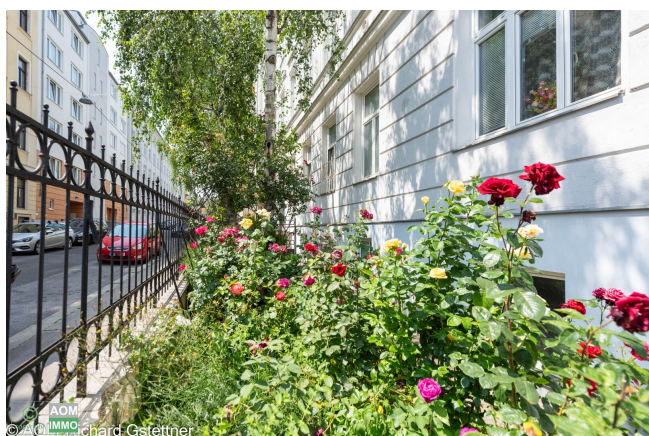
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH
Zaunergasse 12 / Top 4
1030 Wien









AOM
IMMO
© AOM Richard Gsettner



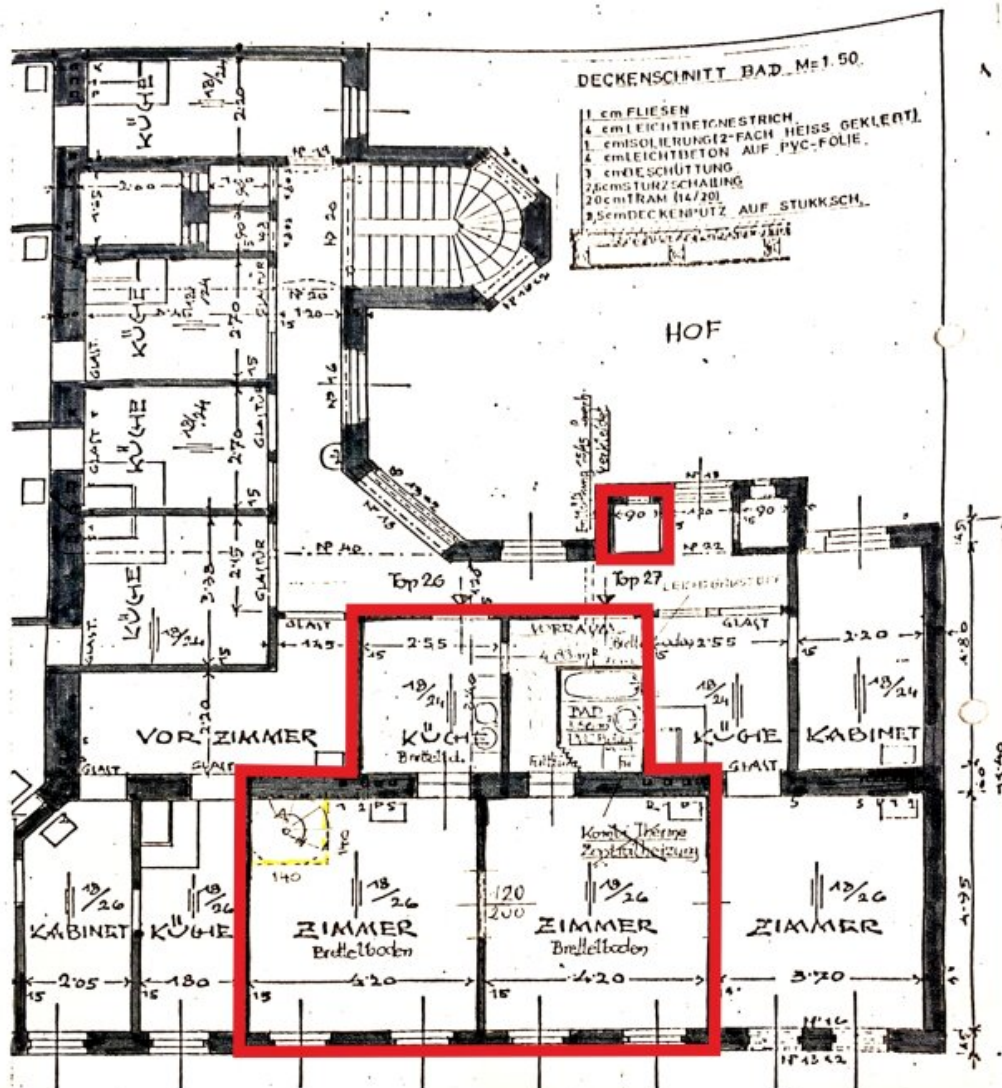
AOM
IMMO
© AOM Richard Gsettner



AOM
IMMO
© AOM Richard Gsettner



Gesamtansicht 2. OG W26 + W27

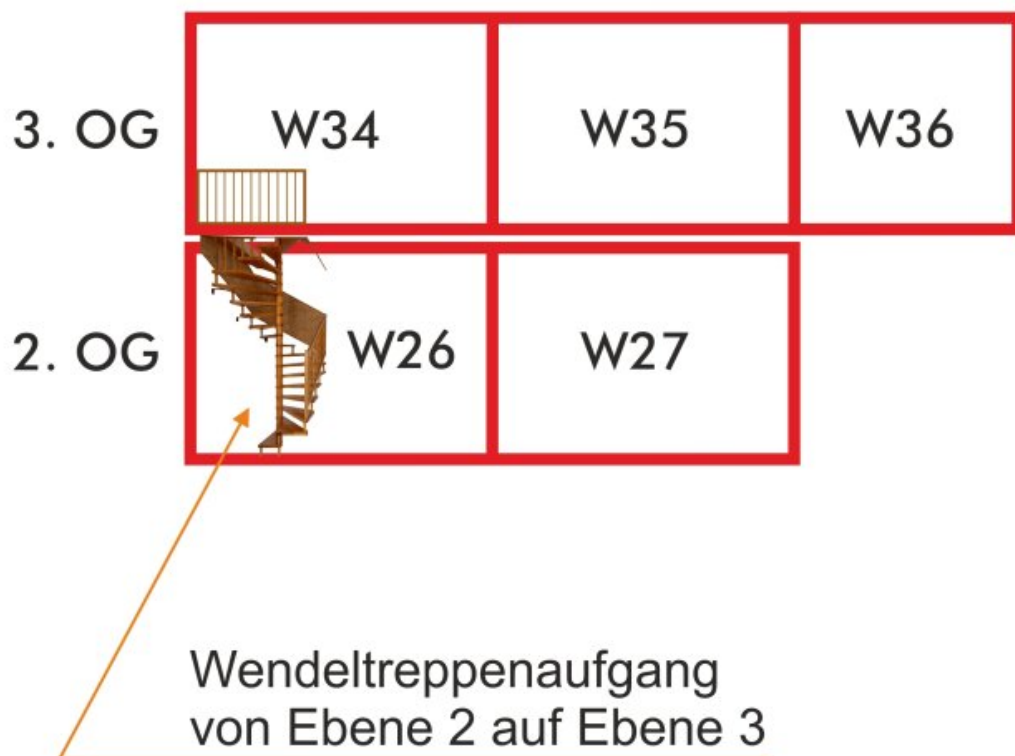


2. Stock

Gesamtansicht
3. OG
W34 + W35 + W36



Straßen Frontansicht
um die Position der WE auf
beiden Ebenen zueinander
zu verdeutlichen.



Objektbeschreibung

Diese Wohnung begeistert durch ihre Vielseitigkeit und bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten:

- **Die Wohnungen sind teilbar: 2.OG mit ca. 58,38 m² im 3. Obergeschoss mit ca. 99,47 m²**
- Alle ursprünglichen Wohnungszugänge sind noch vorhanden und können individuell genutzt werden.
- Ideal für eine WG-Wohngemeinschaft mit insgesamt fünf separaten Mietbereichen.
- Perfekt für Familien, da die Kinder in der gemeinsamen Wohnung leben können und gleichzeitig einen eigenen Zugang nutzen können.
- Nutzen Sie das **3. Obergeschoss als Wohnbereich und das 2. Obergeschoss als Büro** oder umgekehrt.

Willkommen in dieser einzigartigen Wohnung, die sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1907 befindet. Das Haus wurde im Jahr 1999 renoviert und mit einem modernen Personenlift ausgestattet, der für die Bewohner dieser Wohnung zur Verfügung steht. Ursprünglich waren es fünf kleine 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, die zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt und parifiziert wurden. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 58,38 m² im 2. Obergeschoss und ca. 99,47 m² im 3. Obergeschoss. Der Wohnbereich im 3. Obergeschoss ist über eine interne Treppe mit dem Wohnbereich im 2. Obergeschoss verbunden.

Die Wohnung wurde bis vor zwei Monaten genutzt und befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Den aktuellen Zustand können Sie detailliert auf den beigefügten Fotos einsehen.

Ausstattung:

- Großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 157,85 m²
- Historischer Altbau aus dem Jahr 1907
- Personenlift für die Bewohner dieser Wohnung
- Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten
- Wohnbereich auf zwei Ebenen
- Interne Treppe verbindet 2. und 3. Obergeschoss

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap