

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Sabine Kolb

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE WOHNUNG - ALTBAU - SCHÖNES HAUS



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46550
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 7.,Neubau
Ort:	Wien 7.,Neubau
Lage:	Nähe Johann Strauß Park
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 349.000,00
Provision:	3.00% + 20% UST

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	83,25 m ²
Nutzfläche ca.:	83,25 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort unsaniert
Baujahr:	1929
Zimmer:	4
Stockwerk:	1. Lift-Stock
Alter:	Altbau

FAMILIENWOHNUNG - ALTBAU - sanierungsbedürftig
gestalten Sie Ihre TRAUMWOHNUNG!

sanierungsbedürftige, sonnige ECK-Altbauwohnung im 1. Liftstock eines sehr schönen Altbauhauses mit Blick Richtung Lerchenfelder Gürtel. Das Dachgeschoß wurde bereits ausgebaut und im Zuge dessen ein Lift eingebaut und das Haus renoviert.

Aufteilung: 83,25 m² Wohnfläche
3 Schlafzimmer, zentrales Wohnzimmer, Küche, Vorzimmer

Zustand: komplett sanierungsbedürftig
Kunststoffisolierfenster, kein Bad (Dusche in der Küche), Toilette am Gang, Strom veraltet, keine Heizung, Gas eingeleitet
die Wohnung wird geräumt übergeben

Ausrichtung: Süd in die Neustiftgasse und West auf den Lerchenfelder Gürtel

Perfekte Infrastruktur:

Heizung:	keine Heizung; Gas eingeleitet
Heizwärmebedarf:	111,5 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,46
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

Nur 3 Geh-Minuten vom Johann-Strauß-Park, zwischen Thaliastraße und Burggasse.

Die Lage bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten.

Der 7. Bezirk gilt als Kurzparkzone.

Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahnlinie U6 Station Thaliastraße und Burggasse/Stadthalle, Straßenbahnlinie 5 und 46, Autobus 48A, Nachtautobus N46

Energieausweis: HWB 111,5/ fGee 3,46 auf

monatliche Kosten: Betriebskosten: rd 275, - Euro inkl. Lift, Rücklage: rd. 62, - Euro, gesamt: rd. 317, - Euro
Gas und Strom werden nach Ihrem individuellen Verbrauch vorgeschrieben.

Kaufpreis: 349.000, - Euro unsaniert; ein Sanierung durch den Verkäufer ist möglich.

Habe ich Sie von dieser großartigen Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!





