

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Sabine Kolb

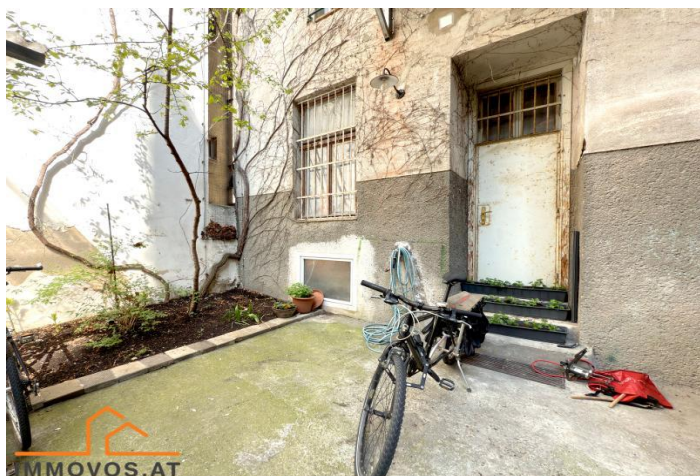
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAU WOHNUNG MIT TERRASSE IM EG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46635
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 2., Leopoldstadt
Ort:	Wien 2., Leopoldstadt
Lage:	zwischen KARMELITER - und VOLKERTVIERTEL
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 333.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	81,00 m ²
Nutzfläche ca.:	95,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	14,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
----------------------	-----------

2 ALTBAU-WOHNUNGEN zum ZUSAMMENLEGEN im ERDGESCHOSS komplett sanierungsbedürftig

Perfekt platziert in bester Lage im 2. Bezirk zwischen Karmeliter - und Volkertviertel inmitten lebenswerter Infrastruktur warten diese beiden Wohnungen auf Ihr handwerkliches Geschick.

Durch Zusammenlegung gestalten Sie eine tolle 4-5 Zimmerwohnung. KP: 333.000,-
Die beiden Wohnungen sind auch einzeln zu erwerben. KP: 199.000,- und 134.000,-

Aufteilung: rd. 81 m² (Wohnung 1 Top 4 - rd. 33 m², Wohnung 2 Top 5 - rd. 48 m²)
derzeit pro Wohnung 2 große Räume und eine Toilette
UMBAUVORSCHLAG: 2 große Zimmer, 3 kleine Zimmer, Küche, 2 Bäder, 2 Toiletten plus 14 m² Terrasse im Innenhof.

Ausstattung: komplett sanierungsbedürftig, Toilette

Baujahr:	1895 Wiederaufbau 1945
Zimmer:	5
Stockwerk:	ERDGESCHOSS
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Anz. Wohneinheiten:	2
Alter:	Altbau
Heizung:	derzeit keine Heizung
Heizwärmebedarf:	178 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,92

AUSSTATTUNG:

Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Kamin	✓

bereits eingeleitet. Eingang straßenseitig und vom Stiegenhaus möglich plus Ausgang zum Hof zur Terrasse.
Raumhöhe: 3 m 76

Energieausweis: rd. HWB 178, fGee 1,92

perfekte INFRASTRUKTUR zwischen Karmeliter - und Volkertviertel

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

Der Prater, der Bahnhof am Praterstern und der 1. Bezirk sind fußläufig zu erreichen.

Der 2. Bezirk gilt als Kurzparkzone.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinien U2 Taborstraße, U1, U2 Station

Praterstern, Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S7 Station

Praterstern, Straßenbahnlinien 2, O und 5, diverse Busse und Nachtautobusse

Kaufpreis: 333.000, - Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten rd. 146, -

Rücklage rd. 100, -

gesamt: rd. 246,- Euro

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, weitere Informationen, eine ausführliche Beschreibung der Lage und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie möchten auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich übernehme das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt?

Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!

Sabine KOLB 0043676 480 81 81 kolb@immovos.at

