

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
 Seidlgasse 19
 A-1030 Wien
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

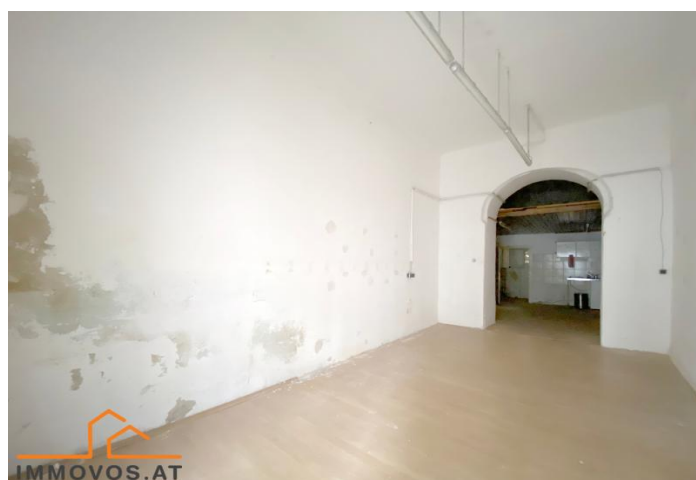
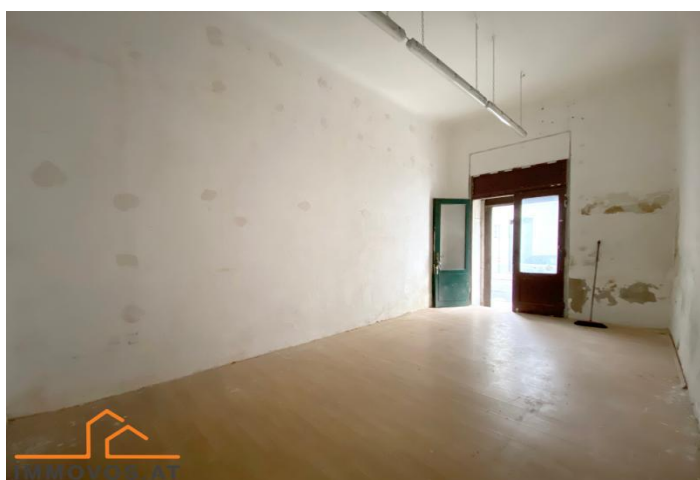


Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAU WOHNUNG IM EG



ÜBERBLICK

Objekt ID: 46636
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 2., Leopoldstadt
Ort: Wien 2., Leopoldstadt
Lage: zwischen KARMELITER - und VOLKERTVIERTEL
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 135.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 33,00 m²
Nutzfläche ca.: 33,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 1895 Wiederaufbau 1945
Stockwerk: ERDGESCHOSS
Anzahl WCs: 1

ALTBAU-WOHNUNG im ERDGESCHOSS komplett sanierungsbedürftig

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

Die Nachbarwohnung Top 5 mit rd. 49 m² plus 14 m² Innenhofterrasse steht auch zur Verfügung. KP: 199.000,-
 Durch Zusammenlegung gestalten Sie eine tolle 4-5 Zimmerwohnung. KP zusammen: 333.000,-

Aufteilung: Top 4 rd. 33 m². derzeit 2 große Räume
 UMBAUVORSCHLAG: Wohnküche, 1 Zimmer, Bad, Toilette

Ausstattung: komplett sanierungsbedürftig. Eingang straßenseitig oder über den Innenhof möglich
 Raumhöhe: ca 3 m 70
 Energieausweis: rd. HWB 178, fGee 1,92

Anz. Wohneinheiten:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	derzeit keine Heizung
Heizwärmebedarf:	178 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,92

AUSSTATTUNG:

Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Kamin	✓

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: 135.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten rd. 65,-

Rücklage rd 35,-

gesamt: rd. 101,- 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

