# Dr. Vospernik Immobilien GmbH

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: 07. 11. 2026

## SANIERUNGSBEDÜRFTIGE WOHNUNG - ALTBAU - SCHÖNES HAUS

### ÜBERBLICK

| | |
|---|---|
| **Objekt ID:** | 47397 |
| **Bundesland:** | Wien |
| **Bezirk:** | Wien 7.,Neubau |
| **Ort:** | Wien 7.,Neubau |
| **Lage:** | Nähe Johann Strauß Park |
| **Verkehrsanbindung:** | siehe Inseratstext |

### KOSTEN

| | |
|---|---|
| **Preis:** | € 299.000,00 |
| **Provision:** | 3.00% + 20% USt |

### FLÄCHEN

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche ca.:** | 83,25 m² |
| **Nutzfläche ca.:** | 83,25 m² |

### DETAILDATEN

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab:** | ab sofort unsaniert |
| **Baujahr:** | 1929 |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Stockwerk:** | 1. Lift-Stock |
| **Alter:** | Altbau |

gestalten Sie Ihre TRAUMWOHNUNG!

komplett sanierungsbedürftige ALTBAU - WOHNUNG, kein Bad, Toilette am Gang, keine Heizung

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

Aufteilung: 83,25 m² Wohnfläche
2 Zimmer plus zentrales Wohnzimmer, Küche, Vorzimmer

Zustand: komplett sanierungsbedürftig
Kunststoffisolierfenster älteren Datums, kein Bad (Dusche in der Küche), Toilette am Gang, Strom veraltet, keine Heizung, Gas eingeleitet

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

| | |
|---|---|
| **Heizung:** | keine Heizung; Gas eingeleitet |
| **Heizwärmebedarf:** | 111,5 kWH/m²/Jahr |
| **fGEE:** | 3,46 |
| **Boden:** | Parkett |
| **Boden:** | Fliesen |

AUSSTATTUNG:

| | |
|---|---|
| **Lift** | ✔ |
| **Kabel oder Sat TV** | ✔ |
| **Fahrradraum** | ✔ |
| **Isolierfenster** | ✔ |

Perfekte Infrastruktur: 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: 299.000, - Euro unsaniert

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!

IMMOVOS.AT

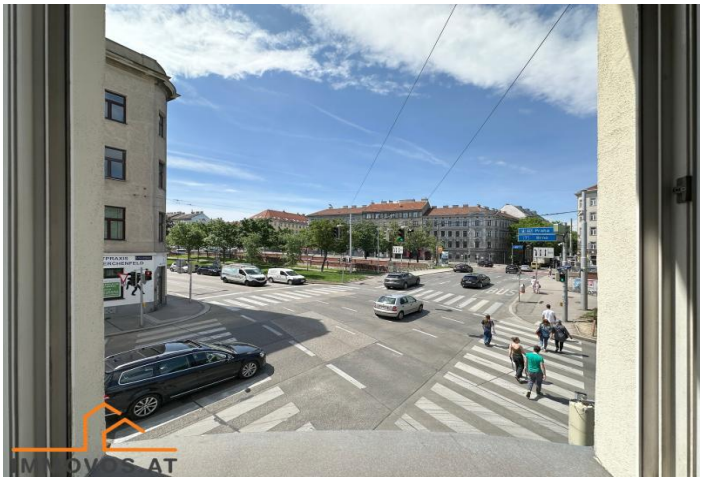
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT



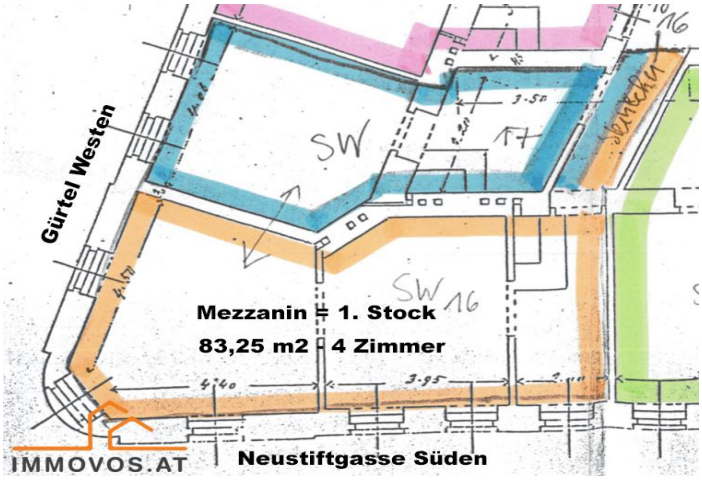
Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


Gürtel Westen
SW
SW 16
Mezzanin = 1. Stock
83,25 m2 - 4 Zimmer
IMMOVOS.AT
Neustiftgasse Süden