

Wien, Brigittenau

# Altbauwohnung mit großem Sanierungspotential in zentraler Lage

Objektnummer: 20253445017



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 20253445017              |
| Wohnfläche   | ca. 77,84 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1900                     |

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 320.000 EUR                              |
| Wohnung     | Etagenwohnung                            |
| Provision   | 3% des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzl. USt |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche                 |

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 16.03.2031 | Endenergiebedarf            | 161.90 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | C              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Ein erster Eindruck

Durch leichte Adaptionen im Grundriss lässt sich aus dieser Wohnung problemlos eine 3 Zimmer Wohnung, mit viel Kreativität sogar eine 4 Zimmer Wohnung erstellen. Die Immobilie befindet sich im sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Gelegenheit, eigene Wohnräume zu verwirklichen oder eine nachhaltige Wertsteigerung durch Renovierung zu erzielen.

### Raumaufteilung:

- ein geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- zwei große, helle Zimmer mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- eine großzügige Küche, die genügend Platz für Essbereich und moderne Küchengestaltung bietet

### Besonderheiten:

- attraktive Raumaufteilung mit viel Gestaltungsfreiheit
- hervorragende Basis für eine individuelle Sanierung
- zentrale Lage in der Webergasse mit guter Anbindung

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Webergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk. Diese Lage verbindet urbanes Leben mit bester Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

### Öffentlicher Verkehr / Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U-Bahnstation Friedensbrücke (U4) ist in wenigen Minuten (~300M) zu Fuß erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Der nahegelegene Franz-Josefs-Bahnhof bietet zusätzliche S-Bahn- und Regionalzugverbindungen.

### Nahversorgung & Infrastruktur

In der Umgebung finden sich zahlreiche Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Schulen, Kindergärten sowie weitere Bildungseinrichtungen liegen ebenfalls in der Nähe. Auch ärztliche Versorgung und Apotheken sind gut erreichbar.

#### Parks & Grünflächen

Für Erholung im Grünen bietet sich der fußläufig erreichbare Augarten an, laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

#### Parkmöglichkeiten / Verkehr

In der Umgebung gilt eine Kurzparkzone mit entsprechenden Anwohnerregelungen. Zusätzlich stehen in nächster Nähe Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)