

Wien, Brigittenau

# Altbauwohnung mit großem Sanierungspotential in zentraler Lage

Número da propriedade: 20253445017



PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 77,84 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Numa vista geral

Número da propriedade	20253445017
Área	ca. 77,84 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1900

Preço de compra	320.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	16.03.2031	Procura final de energia	161.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



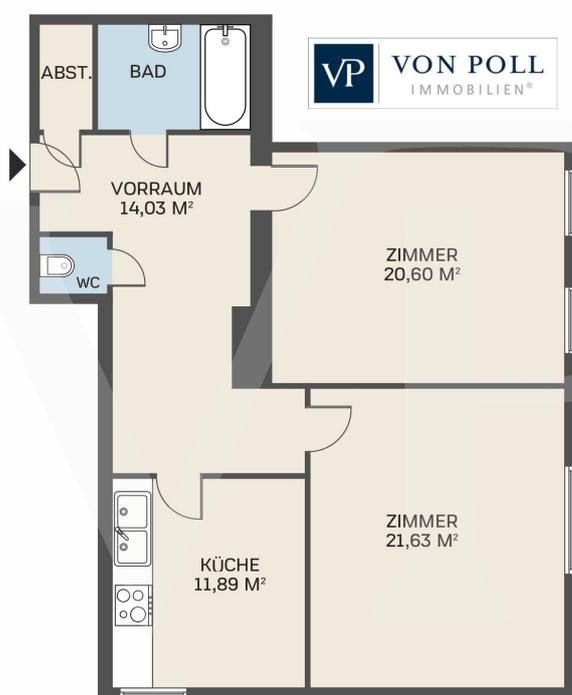
Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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