

Wien, Brigittenau

# Gestalten Sie Ihren Wohnraum! Altbauwohnung mit Potenzial

VP azonosító: 20253445016



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 77,84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 20253445016              |
| Hasznos lakótér | ca. 77,84 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 2.5                      |
| Hálósobák       | 1                        |
| Fürdőszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1900                     |

|               |                                          |
|---------------|------------------------------------------|
| Vételár       | 299.000 EUR                              |
| Lakás         | Emelet                                   |
| Jutalék       | 3% des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzl. USt |
| Felszereltség | Vendég WC,<br>Beépített konyha           |

VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.03.2031 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 161.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1900                       |

VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az elso benyomás

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage. 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.

VP azonosító: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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