

Wien, Brigittenau

# Altbauwohnung mit großem Sanierungspotential in zentraler Lage

Property ID: 20253445017



PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Contact partner

Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## At a glance

Property ID	20253445017	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 77,84 m <sup>2</sup>	Commission	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1900		

Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.03.2031	Final Energy Demand	161.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## A first impression

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.

Property ID: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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