

**Kreative Herausforderung: renovierungsbedürftige Perle
mit unendlichem Potenzial in der Belle Etage eines
Gründerzeithauses**



Objektnummer: 2200208

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaschlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1919
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	117,45 m ²
Nutzfläche:	117,45 m ²
Gesamtfläche:	117,45 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,86 m ²
Heizwärmebedarf:	115,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,86
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	206,27 €
USt.:	20,63 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



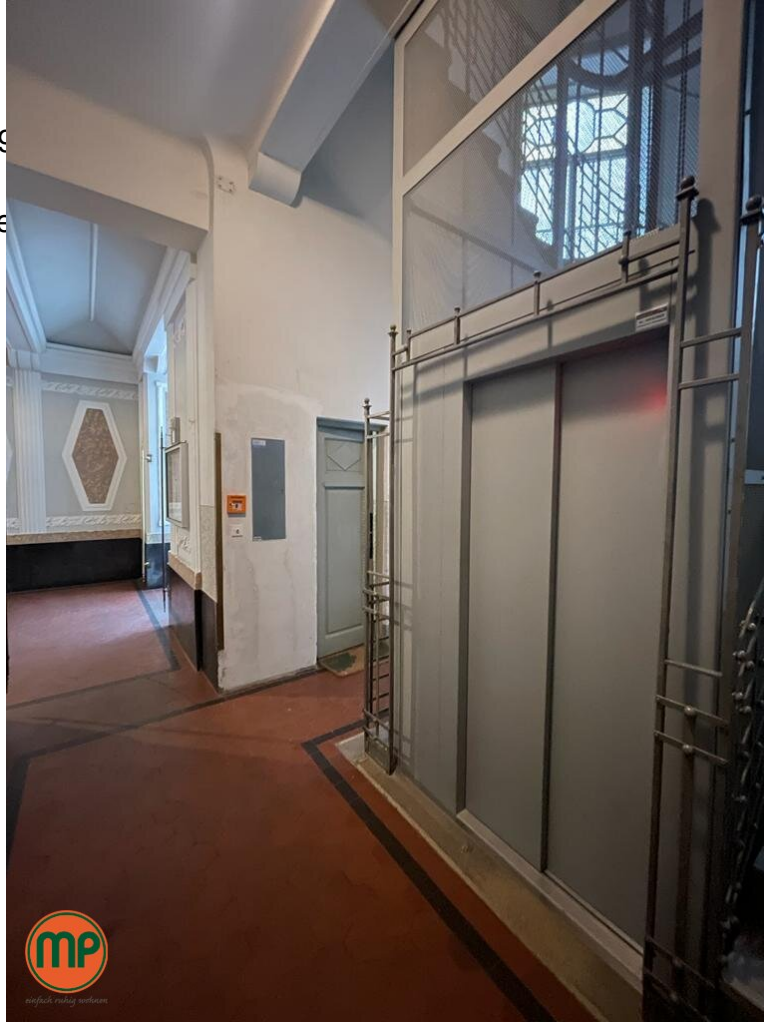
GF Michael Pfeifer, MBA, PMM

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Arbeitergasse 33
1050 Wien

H 0043 664 10 50 39

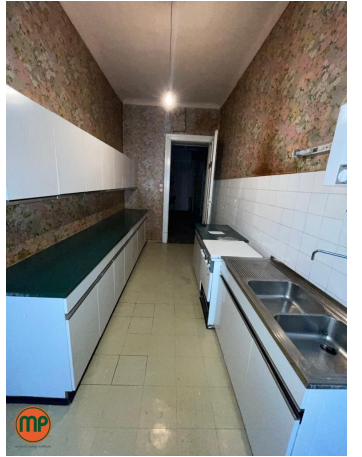
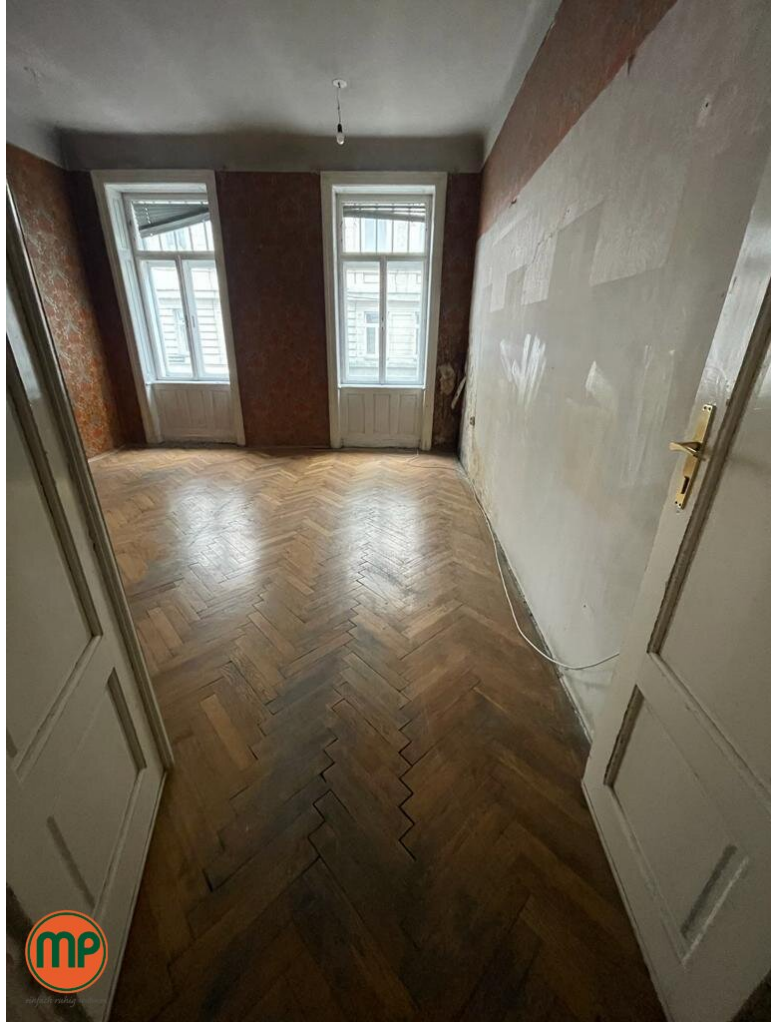
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

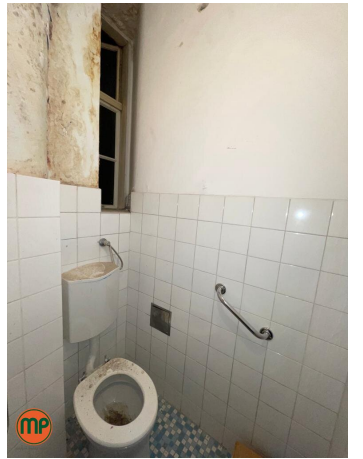


termin zur

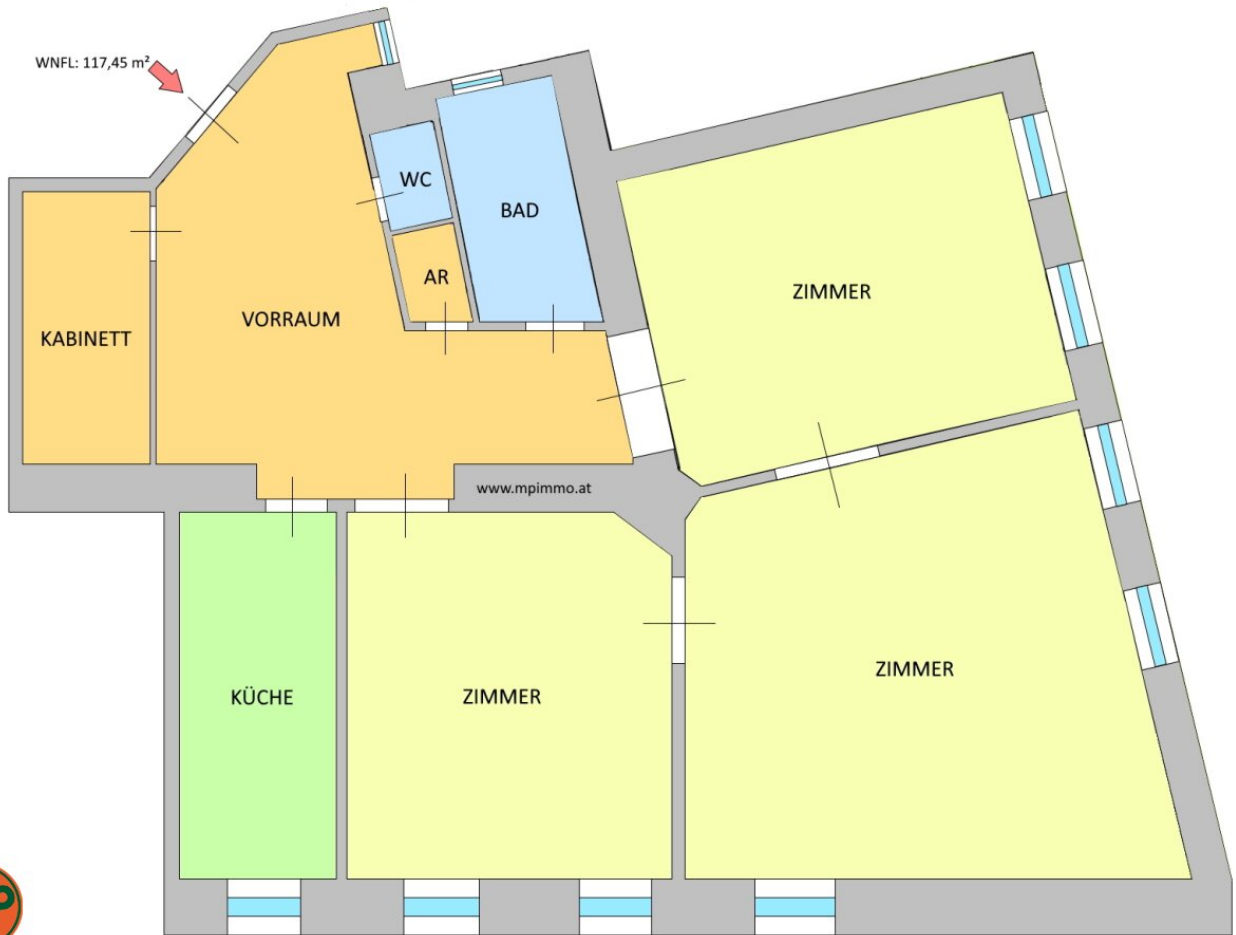












Kaschlgasse 2, 1200 Wien

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	102 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	50 Mbit/s

Datenstand: Q3/2022
100mN28111E47939

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2022





2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

- Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.
- > 75 dB
 - 70 - 75 dB
 - 65 - 70 dB
 - 60 - 65 dB
 - 55 - 60 dB
 - Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
 - Linienquellen Landesstraßen
 - Gebäude
 - MP
 - Ballungsräume



Kaschlgasse 2, 1200 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	555 Mbit/s	99 Mbit/s
A1	517 Mbit/s	190 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2022
100mN28111E47939

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2022



Objektbeschreibung

LAGE:

Nur einen Katzensprung vom idyllischen Augarten entfernt, präsentiert sich diese charmante Altbauwohnung in bester Lage und steht zum Verkauf bereit.

INFRASTRUKTUR:

Willkommen in der bezaubernden Kaschlgasse 2, einer Adresse, die Wohnträume wahr werden lässt. Diese exquisit gelegene Altbauwohnung in 1200 Wien bietet nicht nur eine großzügige Grundfläche und unendliche Möglichkeiten für kreative Gestaltung, sondern auch eine unschlagbare Lage mit herausragender Infrastruktur.

Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich der majestätische Augarten, eine historische und wunderschöne Parkanlage, die zum Verweilen und Erholen einlädt. Mit nur einem Schritt aus der Haustür können Sie die faszinierende Welt des Augartens erkunden und die Ruhe und Schönheit dieser grünen Oase genießen. Ein Spaziergang, der Sie in nur einer Minute ins Herz des Augartens führt.

Die Wohnung profitiert zudem von exzellenter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Straßenbahnlinien O, 1, 5 und 33 befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine bequeme und schnelle Verbindung zu den U-Bahn-Stationen Friedensbrücke (Linie U4) und Praterstern (Linie U1) sowie zu den verschiedenen S-Bahn-Linien. Damit stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen, um die Stadt zu erkunden, sei es für Arbeit, Freizeit oder kulturelle Aktivitäten.

Was die Einkaufsmöglichkeiten betrifft, so erwartet Sie in der näheren Umgebung eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und lokalen Märkten. Ob Sie nun Ihren täglichen Bedarf decken, einzigartige Produkte entdecken oder kulinarische Genüsse erleben möchten, hier finden Sie alles in greifbarer Nähe.

AUSSTATTUNG:

Entdecken Sie eine wahre Perle im Herzen dieses historischen Gebäudes – eine **geräumige 3-Zimmer Altbauwohnung** in der **BELLE-ETAGE**, die mit ihrem Charme und Potenzial begeistert. Trotz ihres derzeit renovierungsbedürftigen Zustands bietet diese Wohnung eine

einzigartige Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen und ein echtes Meisterwerk zu schaffen. Mit einer Gesamtfläche von **117,45 m²** erwartet Sie hier ein großzügiger Raum, der nur darauf wartet, mit neuen Ideen und persönlichem Stil erfüllt zu werden. Von **hohen Decken** bis hin zu einem beeindruckenden Vorraum ist diese Wohnung bereit, Ihre Kreativität zu entfachen und Ihnen ein ganz neues Wohngefühl zu bieten.

Die Küche ist zwar spärlich ausgestattet, aber bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Das Badezimmer verfügt über eine einladende Wanne und das separate WC bietet zusätzliche Bequemlichkeit. Darüber hinaus finden Sie ein weiteres Kabinett und einen kleinen Abstellraum, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten.

Die **großzügig geschnittenen 3 Zimmer** bieten Ihnen eine Fülle von Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihren Ideen und Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen. Ob Sie einen großzügigen Wohnbereich schaffen, ein inspirierendes Homeoffice einrichten oder ein gemütliches Schlafzimmer gestalten möchten, hier können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen. Die hohen Decken verleihen den Räumen ein Gefühl von Weite und Eleganz, während **die großen Fenster** eine **helle und freundliche Atmosphäre** schaffen. Egal, ob Sie einen modernen, minimalistischen Stil bevorzugen oder den klassischen Altbauflair bewahren möchten, diese Räume sind wie eine leere Leinwand, auf der Sie Ihre persönliche Wohnvision zum Leben erwecken können.

Die Wohnung wird mit einer alten, nicht mehr aktiven Öl-Heizung geheizt, daher ist eine neue Heizungsanlage erforderlich. Ein Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

Abschließend lässt sich sagen, dass zwar ein erheblicher Renovierungsbedarf besteht, doch genau darin liegt die Chance, Ihr eigenes Zuhause nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre einzigartige Vision zu verwirklichen und Ihren eigenen Stil in diese charmante Altbauwohnung einfließen zu lassen.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und werden Sie Teil dieses historischen Gebäudes. Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit zu nutzen und Ihr neues Kapitel in Ihrem individuell gestalteten Eigenheim zu beginnen.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt

sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap