Zwei Wohneinheiten & eine großzügige Garagenbox – Das perfekte Stadtpaket!

Objektnummer: 7419/202

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,69 m²
Nutzfläche:	93,69 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	251,70 €
USt.:	50,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

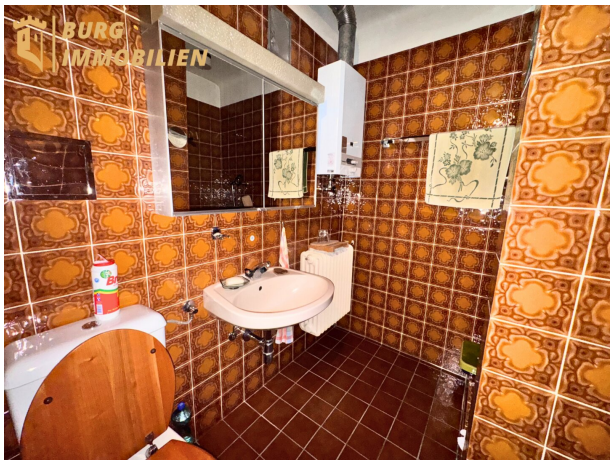
BURG
IMMOBILIEN

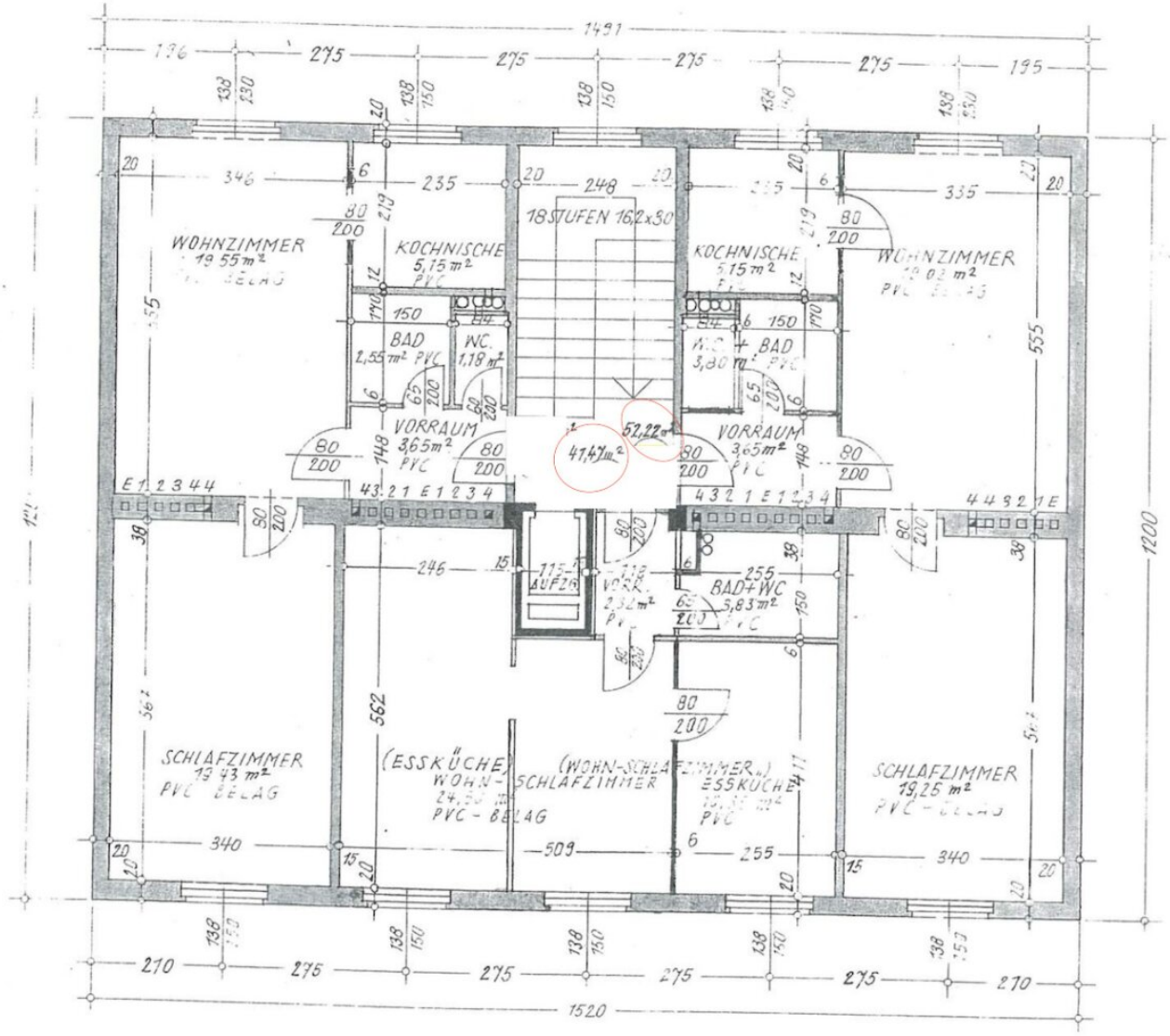
BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN


WOHNZIMMER
19,55 m²
KOCHNISCHE
5,15 m²
PVC
18 STUFEN 16,2x30
KOCHNISCHE
5,15 m²
WOHNZIMMER
BAD
2,55 m² PVC
WC.
1,18 m²
WC + BAD
3,80 m²
VORRAUM
3,65 m²
PVC
47,47 m²
52,22 m²
VORRAUM
3,65 m²
PVC
AUFZ.
BAD+WC
3,83 m²
SCHLAFZIMMER
19,43 m²
PVC BELAG
(ESSKÜCHE)
WOHN-SCHLAFZIMMER
24,50 m²
PVC - BELAG
(WOHN-SCHLAFZIMMER)
ESSKÜCHE
PVC
SCHLAFZIMMER
19,25 m²
PVC - BELAG
1491
1520
1200

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei rechtlich getrennte, aber intern verbundene Wohneinheiten im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses – inklusive **einer geräumigen Garagenbox mit Stromanschluss** (ca. 15 m²), die in dieser Lage ein echtes **Alleinstellungsmerkmal** darstellt. Die Einheiten verfügen über separate Eingänge und lassen sich **sowohl getrennt als auch gemeinsam nutzen** – aktuell sind sie durch eine **Verbindungstür** intern verbunden.

Ein perfektes Paket für **Investoren, Sanierer oder Eigennutzer**, die urbanes Wohnen mit Top-Infrastruktur, Entwicklungschancen und **Privatparkplatz mit Zusatzwert** kombinieren möchten.

Key Facts:

- Zwei getrennte Wohnungen (Grundbuch: 2 Einheiten)
- Beide im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses
- Zwei Eingänge + interne Verbindungstür
- Gesamtfläche: ca. 93,69m²– flexibel nutzbar
- Viel Licht, gute Raumaufteilung, hohe Substanzqualität
- Sanierungsbedarf – **Gestaltung ganz nach Ihren Vorstellungen**

Aufteilung Wohneinheit 1 (52,22m²)

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Großes, helles Wohnzimmer
- Küche in praktischer Nische
- Geräumiges Schlafzimmer
- Verbindungstür zu Einheit 2

Aufteilung Wohneinheit 2: (41,47m²)

- Eigener Vorraum
- Küche mit Essbereich
- Wohn-/Schlafraum
- Badezimmer mit Dusche & WC

Ein Objekt mit echtem Entwicklungspotenzial – **entweder als Sanierungsprojekt mit Rendite-Zielsetzung** oder **zur flexiblen Eigennutzung mit Zukunftsvision**. Nutzen Sie die Chance, zwei Wohneinheiten in attraktiver Lage mit guter Bausubstanz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter info@burgimmo.at oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap