

Zwei Wohneinheiten & eine großzügige Garage - Das perfekte Stadtpaket!



Objektnummer: 7419/203

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,69 m ²
Nutzfläche:	93,69 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	251,70 €
USt.:	50,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

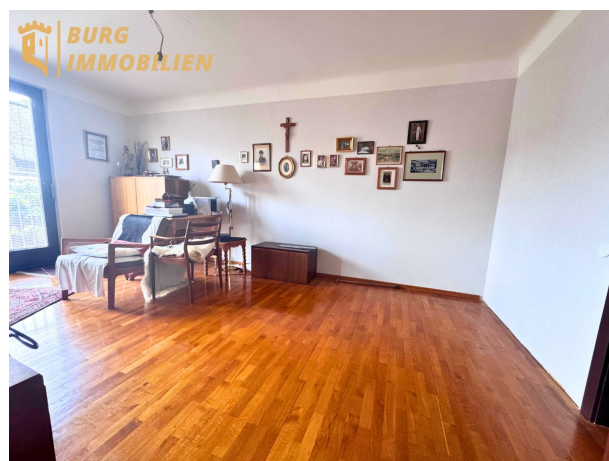
Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei rechtlich getrennte, aber intern verbundene Wohneinheiten im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses – inklusive **einer geräumigen Garage 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
- Großzügige 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](tel:+436609227716) 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 Exposés 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