

**Unsanierter Altbauwohnung mit Potenzial im 15. Bezirk –
80 m² – klassische Raumhöhen und vielseitige
Gestaltungsmöglichkeiten**



*Renovierungsvorschlag - Symbolbild

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7984/168

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2,50
Kaufpreis:	322.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

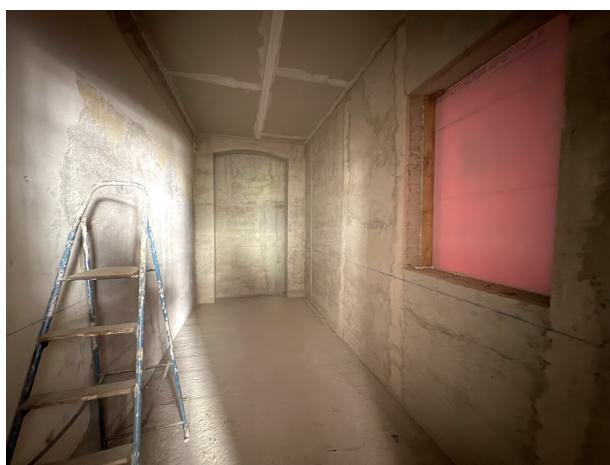


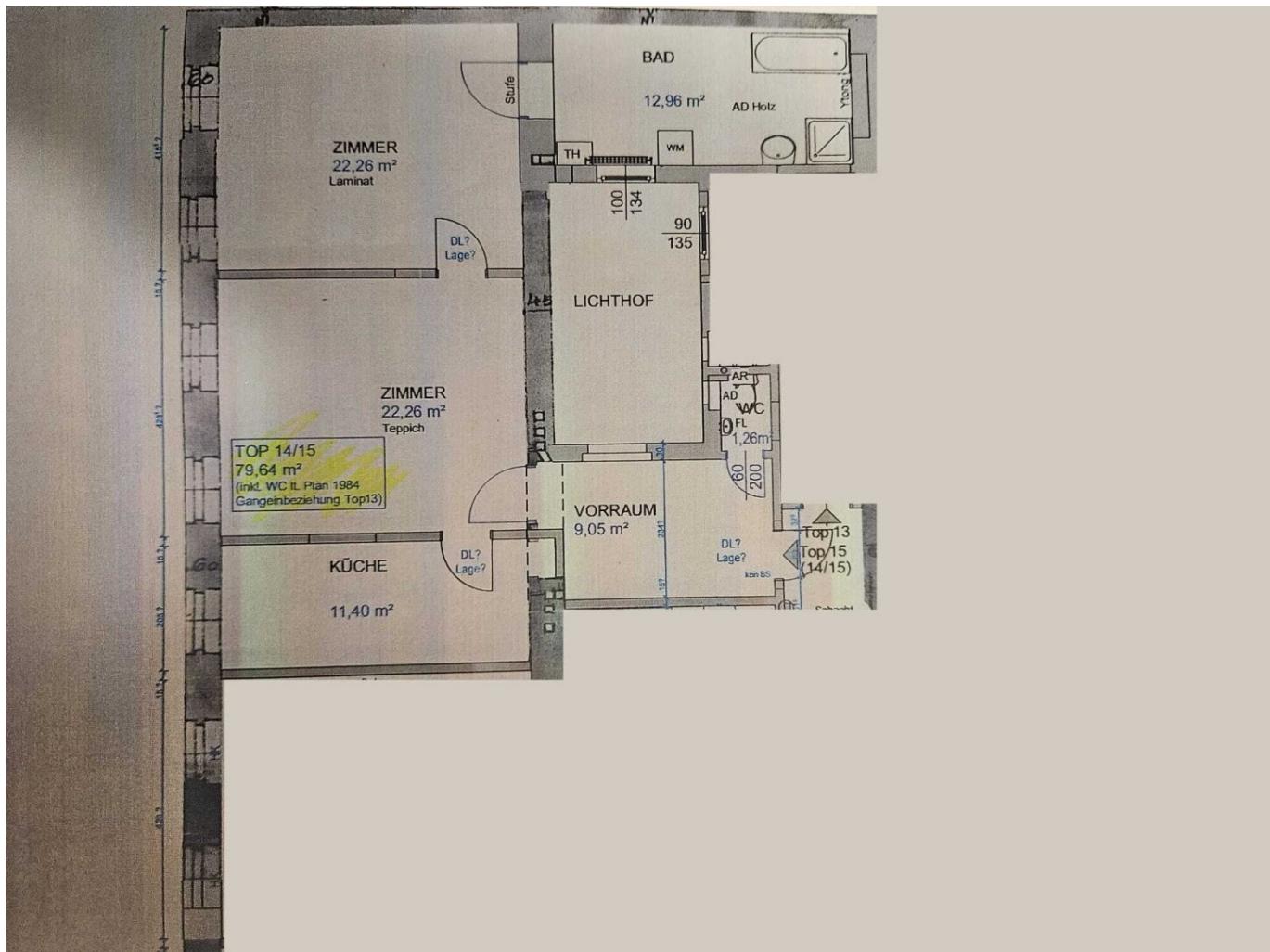
Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

**VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG**

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **unsanierte Altbauwohnung im 1. Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses im 15. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung besticht durch ihre **großzügige Wohnfläche von ca. 80 m²** und ihren **klassischen Altbau-Charme**. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein individuelles Wohnjuwel schaffen – ideal für Eigennutzer, Individualisten oder Investoren.

Die Wohnung liegt **ruhig im Innenhof** und punktet dennoch mit einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung** sowie fußläufig erreichbarer Nahversorgung. Die beliebte Mariahilfer Straße und der Westbahnhof sind bequem erreichbar und bieten ein urbanes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Das Badezimmer wurde bereits vorbereitet – die **Sanitäranschlüsse sowie die Rohinstallation sind vorhanden** und müssen lediglich fertiggestellt werden. Die restlichen Räume sind vollständig **renovierungsbedürftig** und bieten viel **Gestaltungsspielraum** für eigene Ideen und Anpassungen.

Die Höhepunkte im Überblick:

- Geräumige Altbauwohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche
- Klassische Altbau-Raumhöhen für ein besonderes Wohngefühl
- Badezimmer vorbereitet – Sanitäranschlüsse und Rohinstallation vorhanden
- Großzügiger Gestaltungsspielraum für Individualisten
- Flexible Raumaufteilung – ideal für Eigennutzer oder Anleger
- Ruhige Innenhoflage trotz bester Verkehrsanbindung
- U-Bahn, Bus und Straßenbahn fußläufig erreichbar

- Sehr gute Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer **beliebten Wohnlage des 15. Bezirks** mit hervorragender Infrastruktur. **U-Bahn-Stationen, Bus- und Straßenbahnhaltestellen** sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine **schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und zum Westbahnhof**.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten**. Die Nähe zur Mariahilfer Straße macht diesen Standort besonders attraktiv für Menschen, die urbanes Wohnen mit einer guten Anbindung schätzen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Neben unserer Maklertätigkeit vermitteln wir auf Wunsch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen sowie hochwertige Fertighäuser zur Realisierung Ihres Neubauvorhabens.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap