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

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 m²
Zimmer:	2,50
Kaufpreis:	322.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

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

Maximilian Mayrhofer

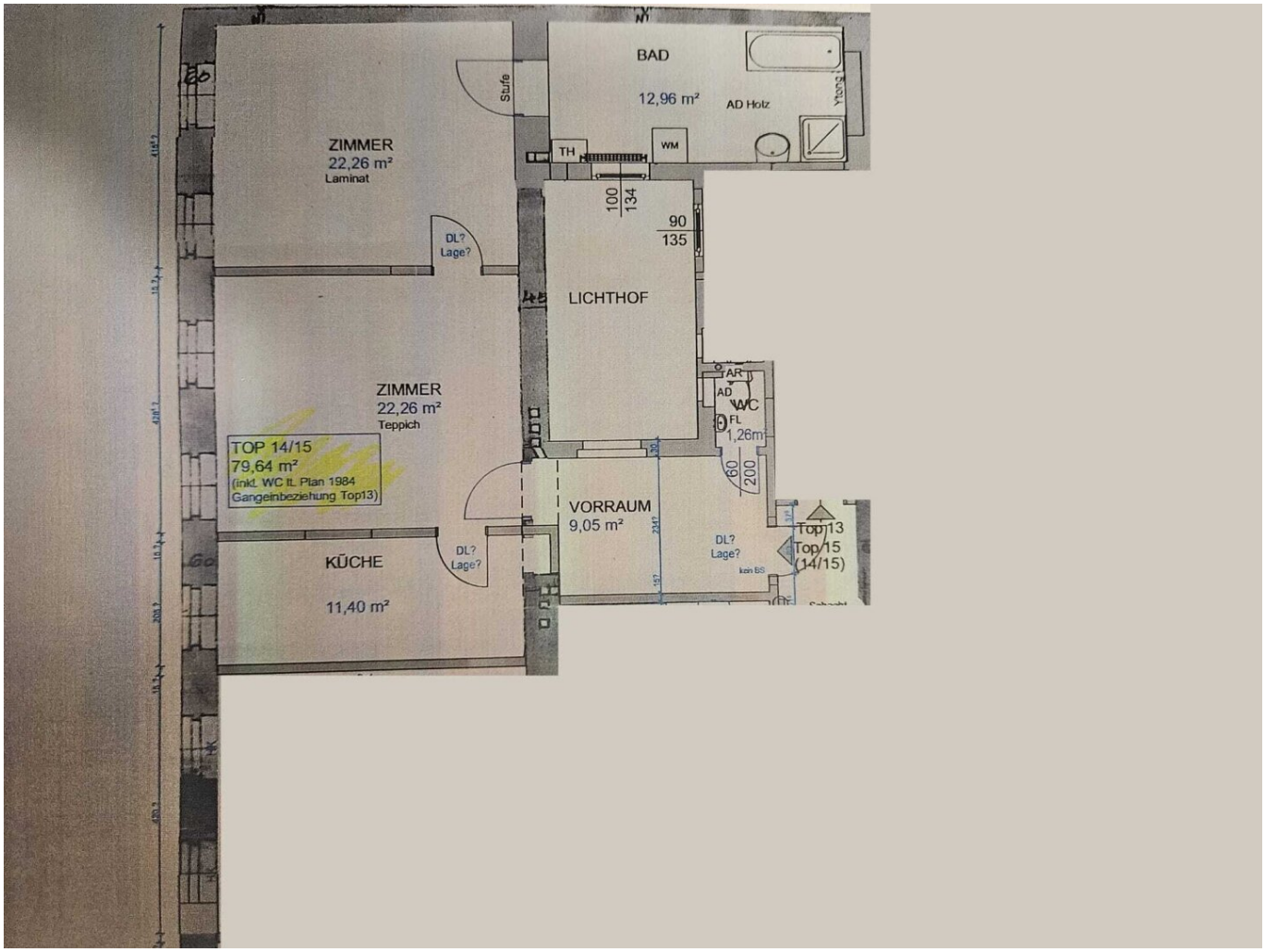
IMMOBILIEN

VERMITTLUNG

FINANZIERUNG

BEWERTUNG

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


ZIMMER
22,26 m²
Laminat
Stufe
BAD
12,96 m²
AD Holz
TH
WM
100
134
90
135
DL?
Lage?
LICHTHOF
ZIMMER
22,26 m²
Teppich
TOP 14/15
79,64 m²
(inkl. WC lt. Plan 1984
Gangeinbeziehung Top13)
AR
AD
WC
FL
1,26m²
60
200
VORRAUM
9,05 m²
DL?
Lage?
Top 13
Top 15
(14/15)
KÜCHE
11,40 m²
DL?
Lage?

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.

--

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

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

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

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