Über den Dächern von Ottakring | Ausbauprojekt für sechs Wohnungen mit Freiflächen



Objektnummer: 7398/11322731

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	447,77 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

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



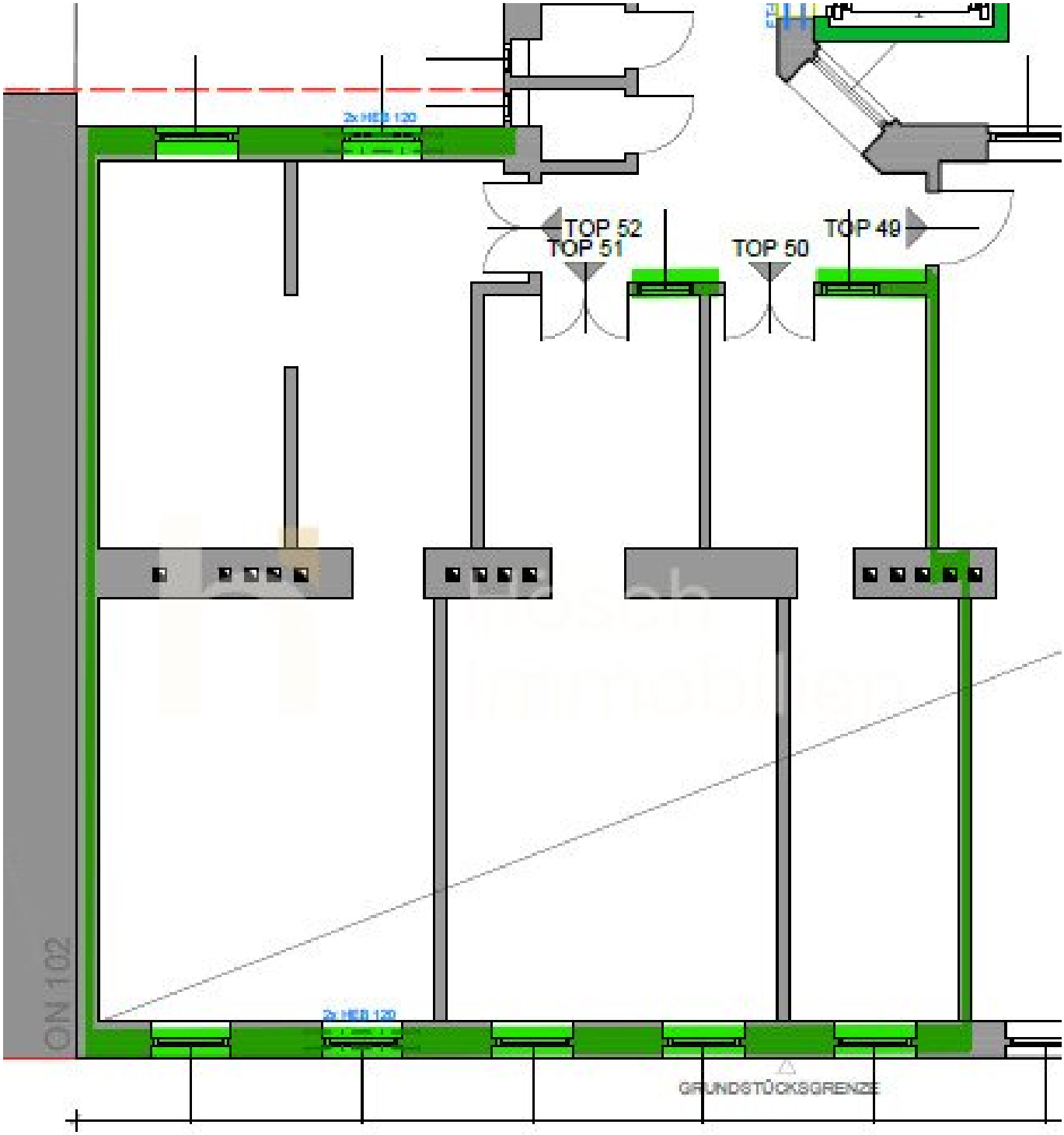





TOP – 50




WC
Schlafzimmer
Diele
Küche
Bad
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer


TOP 52
TOP 51
TOP 50
TOP 49
GRUNDSTÜCKSGRENZE

Objektbeschreibung

WIENER ALTBAU. NEUE MÖGLICHKEITEN.

Ein Zuhause mit eigener Handschrift, eine langfristige Immobilienanlage oder Raum für ein neues Wohnkonzept: Dieses **Altbauprojekt in 1160 Wien** verbindet den Charakter eines gewachsenen Wiener Wohnhauses mit unterschiedlichen Möglichkeiten für Eigennutzer und Anleger. Das um 1900 errichtete Gebäude bietet kompakte Stadtwohnungen ebenso wie großzügigere Einheiten – in einem lebendigen Bezirk, der Wiener Alltag und urbane Vielfalt zusammenbringt.

Das Angebot umfasst **leerstehende, sanierungsbedürftige Wohnungen sowie unbefristet vermietete Anlagewohnungen**. Die leerstehenden Einheiten eröffnen Spielraum für eine individuelle Gestaltung: Materialien, Farben und Nutzung können auf die eigenen Vorstellungen abgestimmt werden. Bei den vermieteten Wohnungen steht der Erwerb einer bestehenden Anlage im Vordergrund. Welche Variante zu Ihrem Vorhaben passt, ergibt sich aus dem jeweiligen Wohnungsangebot und den dazugehörigen Unterlagen.

DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

- Wiener Altbaubestand, Baujahr ca. 1900
- Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Grundrissvarianten
- Leerstehende Einheiten mit Sanierungsbedarf und persönlichem Gestaltungsspielraum
- Unbefristet vermietete Wohnungen für eine langfristige Anlage
- Einzelverkauf mit wohnungsspezifischen Preisen und Angaben
- Zusätzlich ein gesondert angebotenes Dachgeschoss-Ausbauprojekt

RAUM FÜR IHRE VORSTELLUNGEN

Der Reiz eines Altbaus liegt in seinem gewachsenen Charakter und den Möglichkeiten, die sich aus dem vorhandenen Bestand entwickeln lassen. Gerade eine sanierungsbedürftige

Wohnung bietet die Gelegenheit, ein persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen. Ob ein überschaubares erstes Eigenheim, eine Stadtwohnung oder mehr Raum für den nächsten Lebensabschnitt: Die unterschiedlichen Einheiten ermöglichen eine gezielte Auswahl nach Größe, Raumaufteilung und Budget.

Die Wohnungen werden in ihrem jeweiligen Bestandszustand angeboten. Eine fertige Sanierung oder eine bestimmte künftige Ausstattung ist damit nicht zugesagt. Raumaufteilung, Ausstattungsdetails und Nutzbarkeit sind je Einheit anhand der Originalunterlagen und einer Besichtigung zu beurteilen.

DACHGESCHOSS MIT ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Ergänzend zum Wohnungsbestand wird ein **Dachgeschoss-Ausbauprojekt für sechs geplante Einheiten** angeboten. Vorgesehen sind rund 447,77 m² Wohnfläche und ergänzende Freiflächen. Es handelt sich um ein Ausbauvorhaben, dessen Umsetzung gesondert zu prüfen und zu kalkulieren ist. Die geplanten Dachgeschosswohnungen werden hier nicht als bereits fertiggestellte Wohnungen dargestellt.

GEPLANTE AUFWERTUNG DER ALLGEMEINTEILE

Ein gepflegter Hauseingang, ein aufgefrischtes Stiegenhaus und überarbeitete Fassaden sollen den Charakter des Altbaus künftig noch besser zur Geltung bringen. Für die Allgemeinteile sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sanierung des Haustors und der Hoftür
- Verfliesung der Allgemeinflächen
- Zweifacher Anstrich des Stiegenhauses
- Reparatur der Gangfenster
- Arbeiten an der Gegensprechanlage
- Sanierung der Hof- und Straßenfassade

Auch die Wohnungseingangstüren sollen ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten. Dafür

werden ein einheitlicher Anstrich beziehungsweise ein möglicher Austausch geprüft; die konkrete Ausführung und die Kosten befinden sich noch in Abklärung.

Die Maßnahmen sind als geplante Arbeiten am Haus zu verstehen und von einer individuellen Sanierung der jeweiligen Wohnung zu unterscheiden.

LAGE – WIEN IM ALLTAG ERLEBEN

Ottakring steht für eine abwechslungsreiche Mischung aus Wohnvierteln, lokalen Geschäften, Gastronomie und gewachsenen Grätzeln. Der Bezirk bietet Raum für ein aktives Stadtleben und zugleich unterschiedliche Rückzugsmöglichkeiten. Die Lage eignet sich für Menschen, die ein authentisches Wiener Umfeld schätzen und ihren Alltag in der Stadt gestalten möchten.

Gerne stellen wir Ihnen die verfügbaren Einheiten gegenüber und begleiten Sie bei der Auswahl einer Wohnung, die zu Ihrem Wohn- oder Anlagevorhaben passt.

PROJEKTGALERIE

Die Beispielfotos der Projektgalerie zeigen unterschiedliche Wohnungen des Hauses. Haus-, Hof- und Umfeldansichten ergänzen den Eindruck des Altbaubestands. Die konkrete Raumaufteilung und Ausstattung ergibt sich aus dem jeweiligen Einzelangebot.

Visualisierungen zeigen das Potenzial: Die entsprechend gekennzeichneten Abbildungen veranschaulichen eine mögliche Raumgestaltung. Sie zeigen keine bereits ausgeführte Sanierung. Die dargestellte Einrichtung und Sanierung sind nicht Bestandteil des Kaufangebots; maßgeblich ist der vorhandene Zustand der jeweiligen Wohnung.

Das gegenständliche Dachgeschoss-Ausbauprojekt eröffnet die Möglichkeit, über dem gewachsenen Wiener Altbaubestand neue Wohnungen mit privaten Freiflächen zu entwickeln. Angeboten wird der **Rohdachboden eines Hauses in 1160 Wien, Ottakring** mit einer vorliegenden Baubewilligung für **sechs geplante Wohneinheiten**.

Die Planung verbindet unterschiedlich große Wohnungen mit Balkonen und Terrassen. Insgesamt sind rund **447,77 m² Wohnfläche und 145,87 m² Freiflächen** vorgesehen. Daraus ergibt sich bei einer Gewichtung der Außenflächen mit 50 % eine **gewichtete Gesamtfläche von 520,71 m²**. Diese Kennzahl ist von der reinen Wohnfläche zu unterscheiden.

RÄUMLICHKEITEN UND PLANUNG

- Geplante Einheit mit 53,73 m² Wohnfläche und 26,64 m² Freifläche

- Geplante Einheit mit 87,93 m² Wohnfläche und 33,05 m² Freifläche

- Geplante Einheit mit 91,53 m² Wohnfläche und 19,13 m² Freifläche
- Geplante Einheit mit 54,09 m² Wohnfläche und 29,94 m² Freifläche
- Geplante Einheit mit 57,78 m² Wohnfläche und 6,88 m² Freifläche
- Geplante Einheit mit 102,71 m² Wohnfläche und 30,23 m² Freifläche

AUSSTATTUNG UND PROJEKTSTAND

Verkauft wird ein Ausbauvorhaben im Rohdachboden, keine fertiggestellten Wohnungen. Die dargestellten Wohn- und Freiflächen beziehen sich auf die geplante Ausführung. Sanierung, Ausbau, technische Ausstattung und die vorgesehenen Außenflächen sind im Zuge der Umsetzung herzustellen.

Die vorhandenen Einreich- und Bewilligungsunterlagen bilden die Grundlage für die weitere Projektbearbeitung. Vor einer Umsetzung sind der aktuelle baurechtliche Stand, allfällige Auflagen, die technischen Voraussetzungen im Bestand und die gesamte Ausbaukalkulation zu prüfen. Eine Zusage zum sofortigen Baubeginn oder zu Herstellungskosten ist mit dem Kaufangebot nicht verbunden.

FREIFLÄCHEN

Die geplanten Balkone und Terrassen ergänzen die Wohnungen um individuelle Bereiche im Freien. Die unterschiedlichen Größen eröffnen Raum für verschiedene Wohnkonzepte – von der kompakten Dachgeschosswohnung bis zur großzügigen Einheit mit Außenbereich.

LAGE

Ottakring bietet ein vielseitiges Wiener Umfeld mit gewachsenen Wohnvierteln, lokalen Geschäften und Gastronomie. Der urbane Charakter des Bezirks verbindet sich hier mit der Möglichkeit, neuen Wohnraum über einem bestehenden Altbau zu schaffen.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Kaufpreis: € 400.000,–

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** gerne unter **+43 676 844 403 202** oder a.abramov@hoesch-immobilien.at zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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