Vier Zimmer für Ihre Wohnideen | 92,41 m² Altbau mit Gestaltungsspielraum



Visualisierung | Beispiel einer möglichen Raumgestaltung

Objektnummer: 7398/1279

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,41 m²
Nutzfläche:	92,41 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202




















Hösch
Immobilien









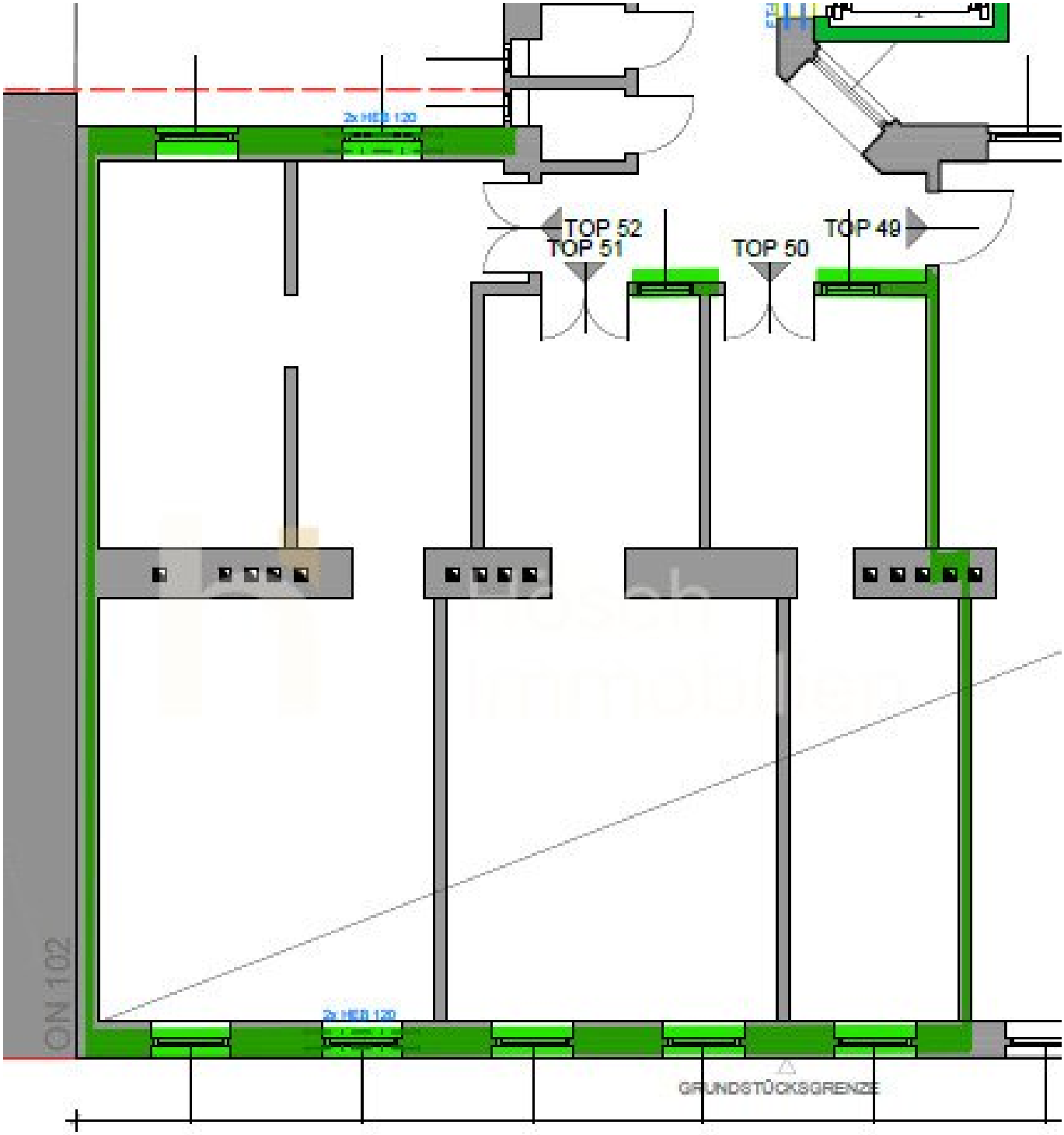









WC
Schlafzimmer
Diele
Küche
Bad
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer


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.

Die gegenständliche Wohnung bietet mit rund **92,41 m² Nutzfläche und vier Zimmern** viel Raum für ein persönliches Wohnkonzept. Sie liegt im **3. Obergeschoss eines Wiener Altbaus in 1160 Wien, Ottakring** und ist **leerstehend und sanierungsbedürftig**. Wer die Atmosphäre eines gewachsenen Altbaus schätzt und seine Wohnräume selbst gestalten möchte, findet hier eine großzügige Ausgangsbasis.

Vier unterschiedlich große Zimmer ermöglichen eine Aufteilung nach den eigenen Bedürfnissen – etwa mit einem gemeinsamen Wohnbereich und separaten Rückzugsräumen. Zwei Vorräume ergänzen die Raumstruktur. Ein Bad, ein separates WC sowie ein Abstellraum mit Kochgelegenheit gehören zur vorhandenen Aufteilung. Bei der Planung einer Sanierung lassen sich Alltag, Stauraum und Wohnkomfort gezielt aufeinander abstimmen.

RÄUMLICHKEITEN

- Vier Zimmer mit ca. 10,71 m², 21,06 m², 20,71 m² und 10,59 m²

- Zwei Vorräume
- Bad
- Separates WC
- Abstellraum mit Kochgelegenheit

AUSSTATTUNG UND ZUSTAND

- 92,41 m² Nutzfläche
- Vier Zimmer
- Altbaubestand, Baujahr ca. 1900
- 3. Obergeschoss
- Leerstehend und sanierungsbedürftig
- Kein Lift im Haus

Die Wohnung wird im bestehenden Zustand verkauft. Die Sanierung bietet Gestaltungsspielraum für Materialien, Farben und die gewünschte neue Ausstattung. Eine fertig sanierte Wohnung wird mit diesem Angebot nicht zugesagt.

LAGE

Ottakring verbindet gewachsene Wiener Wohnviertel mit lebendigem Stadtalltag. Lokale Geschäfte, Gastronomie und unterschiedliche Grätzel prägen den Charakter des Bezirks. Die Wohnung eignet sich für Menschen, die ein authentisches Wiener Umfeld schätzen und sich im Altbaubestand ein Zuhause mit eigener Handschrift schaffen möchten.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Kaufpreis: € 299.000,–

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