

**NEUER PREIS: ca. 84 m² in Wien – südseitiges Wohnen,
WG, Büro oder Praxis - 159.000 EUR**



Objektnummer: 1609/46950

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	175,01 €
Sonstige Kosten:	86,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

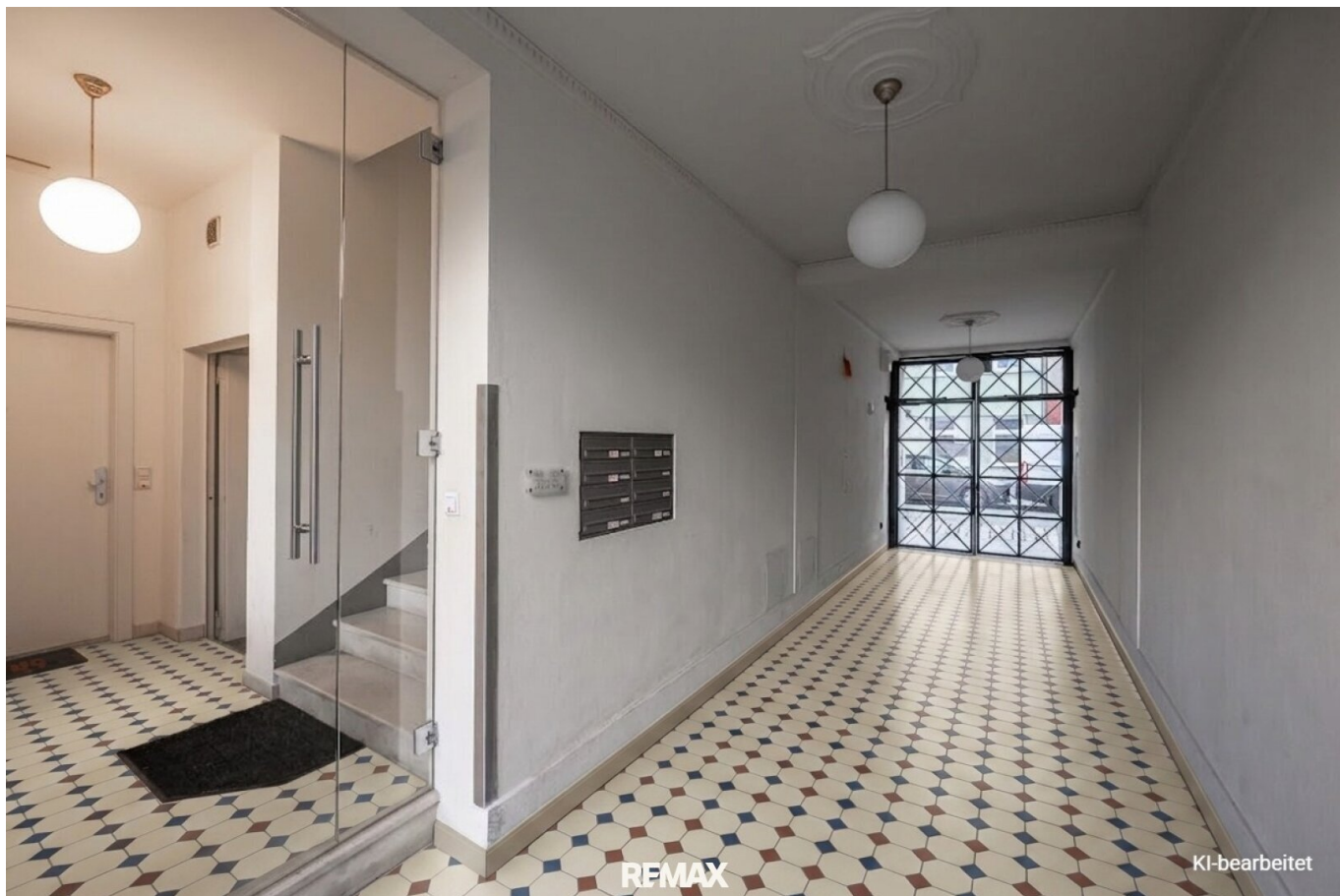
Ihr Ansprechpartner

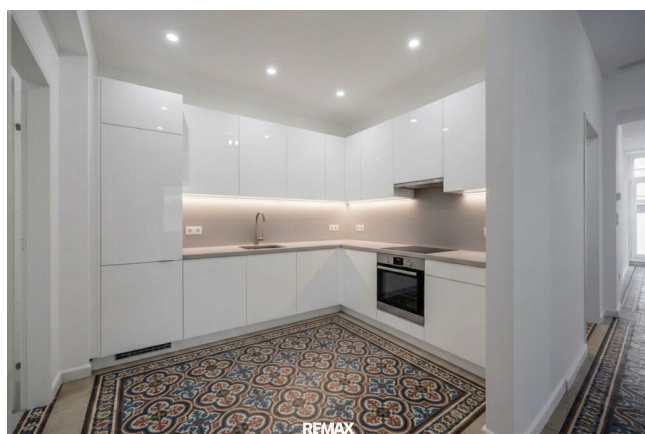


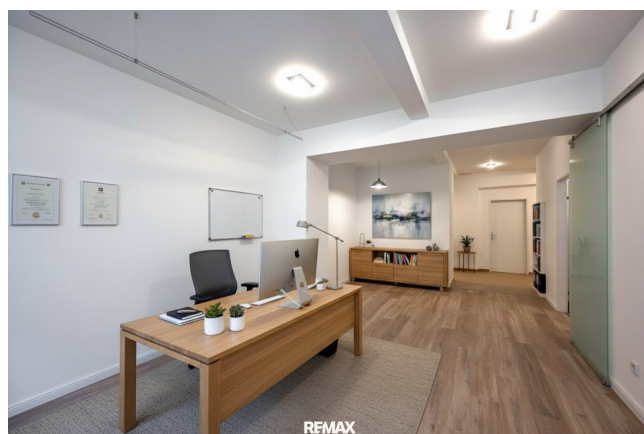
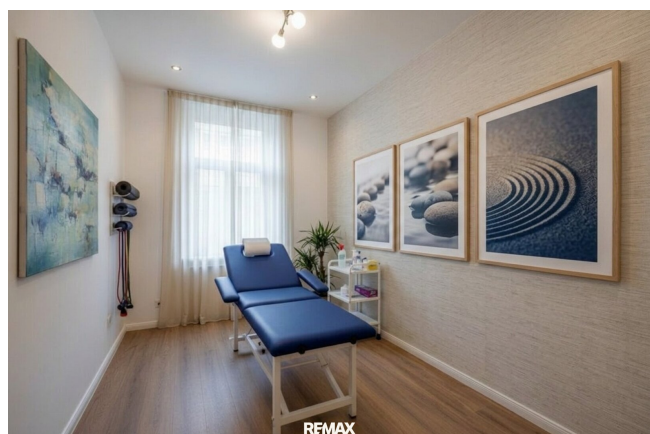
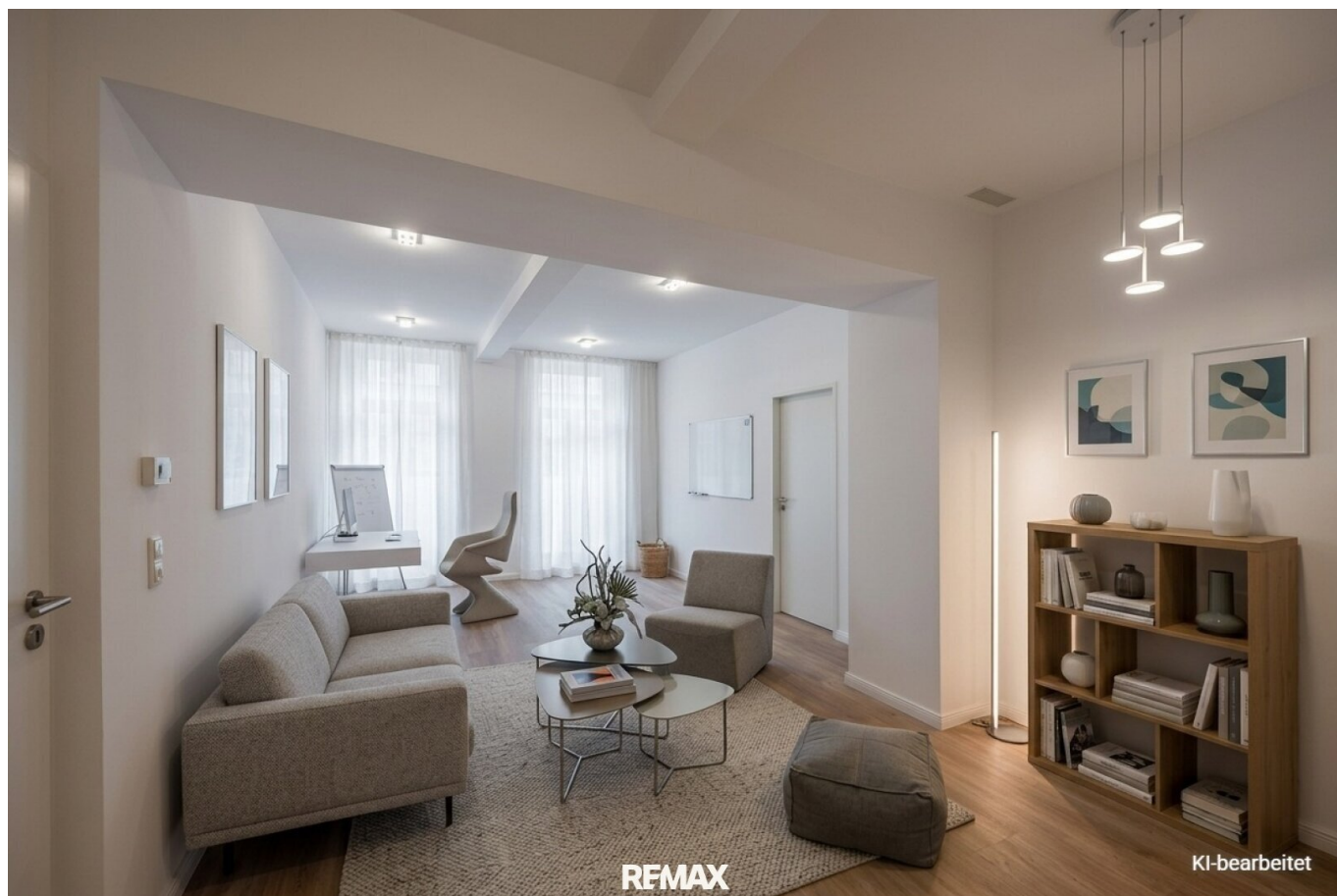
Dr. Brigitte Molnar

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 301 26 16











REMAX

Objektbeschreibung

Letzter Besichtigungstermin:

Mittwoch, 16.9.2025, gegen 11.30h - bitte rufen Sie mich an:

0676 3012616

PREISCHANCE: 84 m² in Wien – Wohnen, WG, Büro oder Praxis

Startpreis € 159.000 | Digitales Bieterverfahren (DAVE)

270 EUR/Betriebskosten | Haus-Rücklage 50.000 EUR |

ca. € 1.893/m² | hochwertig saniert

Ausrichtung nach Süden: helle Räume

elegantes Haus | wenige Mit-Eigentümer | keine Mieter

gewerbliche/gemischte Nutzung möglich (Büro, Therapie etc.)

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten – und jetzt mit einem ausgesprochen attraktiven Einstiegspreis.

84 m², hochwertig saniert, drei großzügige Räume, Bad und separates WC mit Handwaschbecken – und die Möglichkeit, die Immobilie ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu nutzen.

Ob **Wohnen, WG, Arbeiten, Praxis oder eine Kombination** daraus: Diese außergewöhnliche Einheit bietet deutlich mehr Möglichkeiten als eine klassische Wohnung.

Der **Startpreis im digitalen Bieterverfahren (DAVE) beträgt € 159.000 –**

das entspricht bei rund 84 m² einem Einstiegspreis von nur **ca. € 1.893/m².**

Die Rücklage im Haus beträgt ca. 55.000 EUR (Stand 30.6.2026).

Aktuell sind keine Instandhaltungsarbeiten in größerem Umfang geplant.

Die bestehende Widmung und die flexible Raumaufteilung eröffnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – selbstverständlich jeweils im Rahmen der rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen.

Denkbar sind beispielsweise:

- **Nutzung als Wohnung**
- **WG**
- **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**
- **Büro oder Kanzlei**
- **Praxis für Psychotherapie, Physiotherapie, Beratung oder Coaching**
- **Nutzung durch ein EPU oder einen Freiberufler**
- **Kombination verschiedener Nutzungsbereiche**

Die bestehende **Flächenwidmung (gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet)** bietet dabei zusätzliche Optionen. (**Nicht möglich sind gastronomische Nutzung und Kurzzeitvermietung.**)

Hochwertig saniert

Die Einheit wurde **2023/2024 vollständig renoviert** und präsentiert sich modern, hell und zeitgemäß.

Auf rund 84 m² stehen zur Verfügung:

- **3 großzügige, südseitige Räume mit frz Balkonen**
- geräumiges Badezimmer
- separates WC
- Anschlüsse für eine moderne Küche
- flexible Raumaufteilung

- Fahrradabstellmöglichkeit im gepflegten Innenhof

Die gesamte Einheit befindet sich auf einer Ebene.

Erdgeschoss – offen und fair kommuniziert

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss. Die straßenseitigen Fenster sind mit einer eleganten **Milchverglasung** ausgestattet; was der Helligkeit der Wohnung keinen Abbruch tut.

Gleichzeitig kann genau diese Lage für eine **Praxis, ein Büro oder eine andere gewerbliche Nutzung** interessant sein:

unkomplizierter, nahezu barrierefreier Zugang, keine Liftabhängigkeit und gute Erreichbarkeit für Kunden, Klienten oder Patienten.

84 m² für € 159.000

Der neue Startpreis wurde bewusst attraktiv angesetzt:

€ 159.000 | ca. € 1.893/m²

Der Verkauf erfolgt über **DAVE – das digitale Bieterverfahren von RE/MAX**.

Dabei wird nicht einfach ein neuer Fixpreis festgelegt. Der attraktive Startpreis eröffnet vielmehr die Möglichkeit einer **transparenten digitalen Preisfindung am Markt**.

Microlage – ein Grätzl im Wandel

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur Hernalser Hauptstraße und damit in einem gewachsenen Wiener Stadtteil mit umfassender Infrastruktur. **ACHTUNG! Hier fährt künftig die U5 entlang.**

Ärzte, Apotheken, Schulen (Gymnasium Parhamerplatz), Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und zahlreiche weitere Nahversorger befinden sich in der näheren Umgebung.

Gleichzeitig verändert sich gerade dieses Grätzl spürbar. Die Microlage entwickelt sich in vielen Bereichen weiter und wird für Menschen interessant, die **Wiener Stadtleben mit einem vergleichsweise attraktiven Preisniveau** verbinden möchten - das Potential für eine Preissteigerung ist hier besonders hoch.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Eine Immobilie für Menschen, die Möglichkeiten sehen

Diese Immobilie ist vielleicht nicht die klassische Wohnung von der Stange.

Aber genau darin liegen ihre Stärken:

Startpreis € 159.000 | Digitales Bieterverfahren (DAVE)

270 EUR/Betriebskosten | Haus-Rücklage 50.000 EUR |

ca. € 1.893/m² | hochwertig saniert

Ausrichtung nach Süden: helle Räume

elegantes Haus | wenige Mit-Eigentümer

gewerbliche/gemischte Nutzung möglich (Büro, Therapie etc.)

Verkauf im digitalen Bieterverfahren

Startpreis: € 159.000

Der Verkauf erfolgt im **digitalen Bieterverfahren (DAVE)**. Die konkreten Rahmenbedingungen und den Ablauf erhalten Sie gerne vorab.

Zum Einlesen finden Sie hier Informationen:

<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Anmerkung:

Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch die Abgeber.

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap