

**Helle 3-Zimmer-Wohnung, 72,85m², teilsaniert mit
bewilligtem Balkon und großem Potenzial - Yppenplatz
Nähe**



Objektnummer: 2258/174

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,85 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	371.535,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

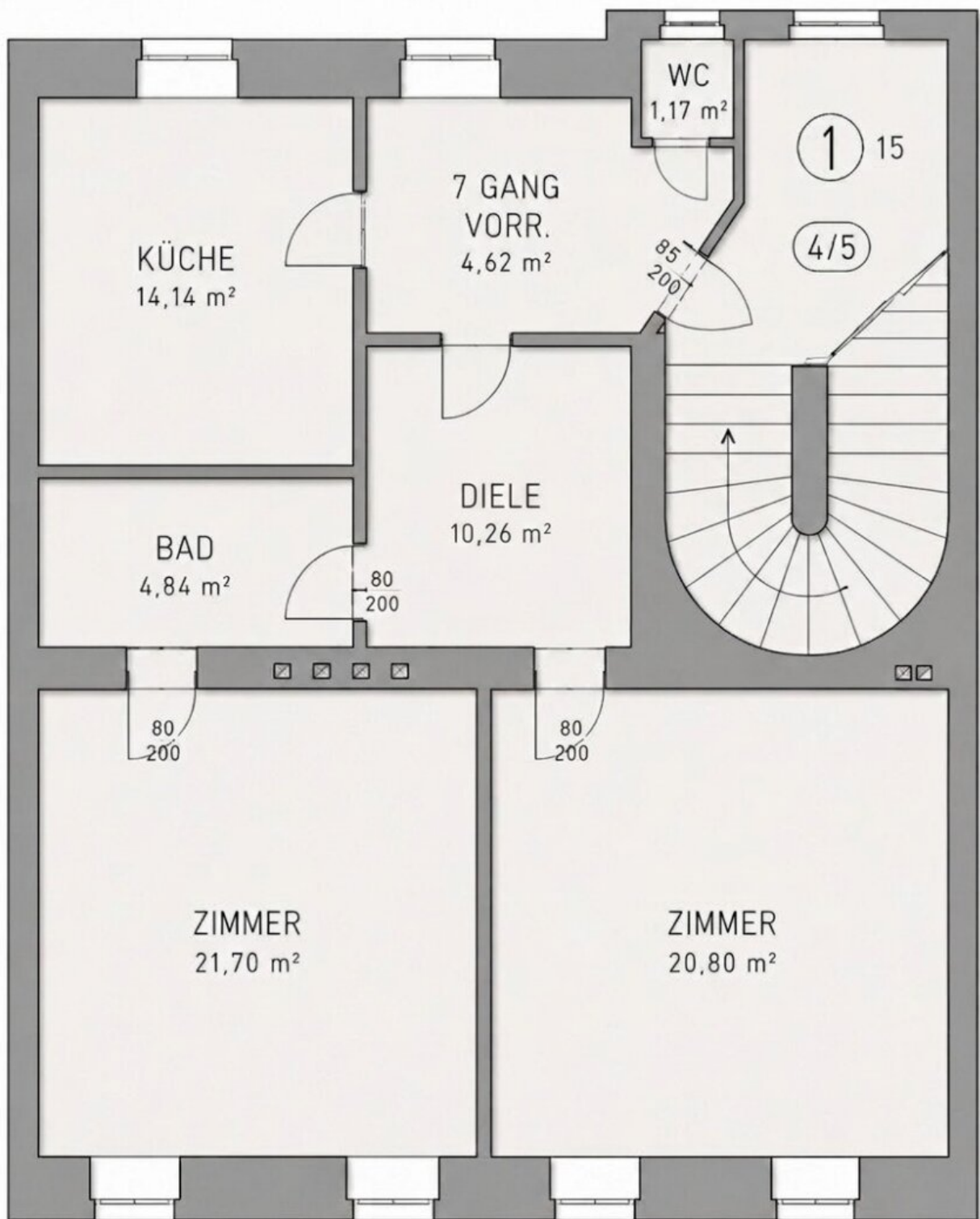
Alexander Kalinowski

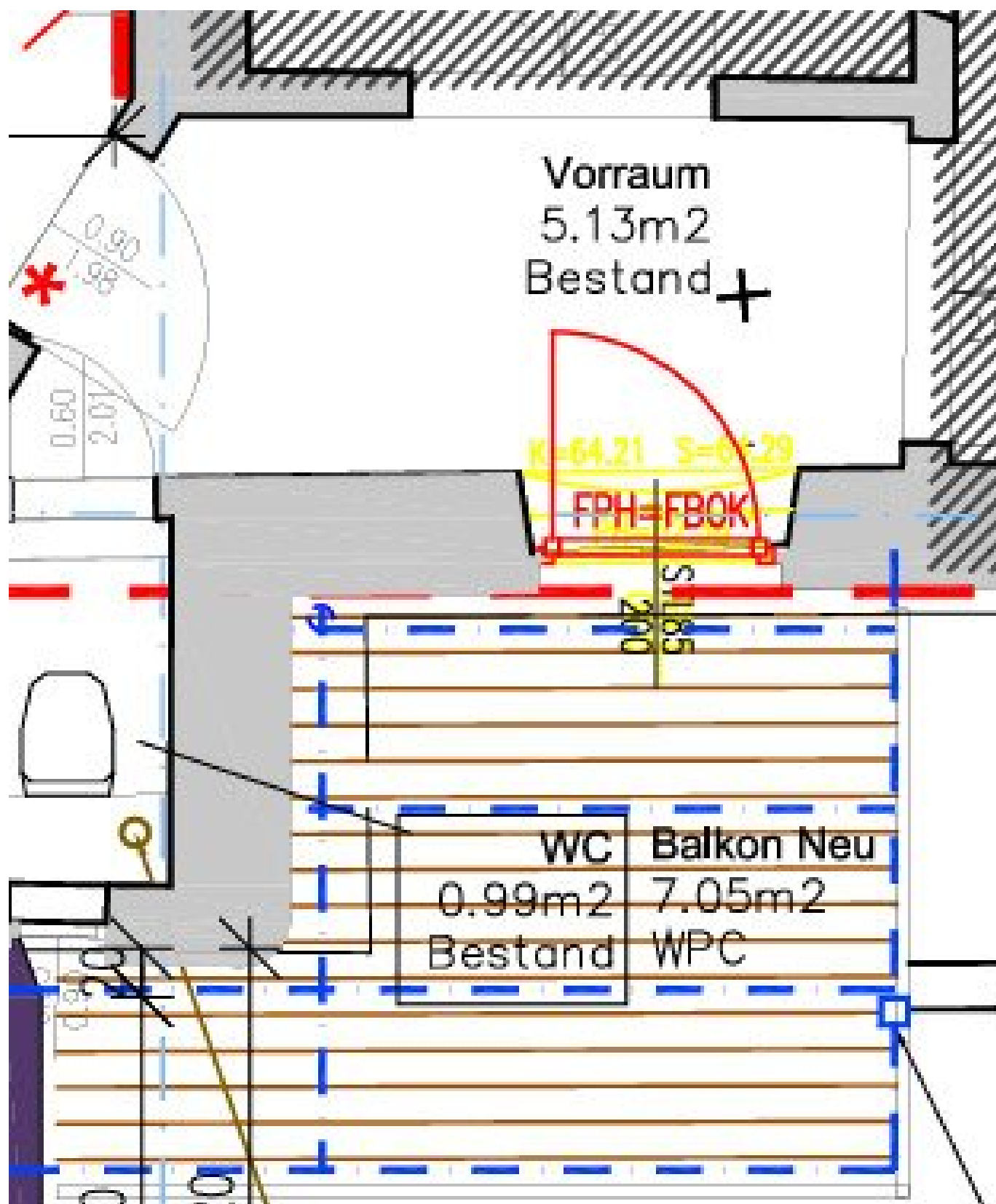
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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







Objektbeschreibung

Teilsanierte Altbauwohnung mit bewilligtem Balkon und großem Potenzial

Diese rund **70 m² große Altbauwohnung** vereint bereits erfolgte Sanierungsmaßnahmen mit der Möglichkeit, die letzten Details ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit individuellem Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum**, ein **separates WC**, eine **Küche**, ein **Badezimmer**, ein **großzügiges Wohnzimmer** sowie ein **Zimmer**. Die vorhandene Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet eine ideale Grundlage für modernes Wohnen.

Die Wohnung befindet sich in einem **teilsanierten Zustand**. Die **Küche** ist zu erneuern, ebenso bietet das **Badezimmer** Potenzial für eine Modernisierung. Dadurch haben zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, diese Bereiche nach ihren persönlichen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **rechtskräftig bewilligte Errichtung eines Balkons mit rund 7 m²**, der zusätzlichen Freiraum schafft und den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Mit ihrer attraktiven Größe, dem klassischen Altbaucharakter und den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bietet diese Wohnung eine ausgezeichnete Basis für ein stilvolles Zuhause oder eine nachhaltige Investition.

Der bereits bewilligte Balkon sowie die Möglichkeit, Küche und Badezimmer nach den eigenen Wünschen zu gestalten, machen diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap