

**Charmante Wohnung in 1170 Wien – sanierungsbedürftig,
69m², baubewilligter Balkon, viel Potenzial, Nahe
Yppenplatz!**



Objektnummer: 2258/173

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	310.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

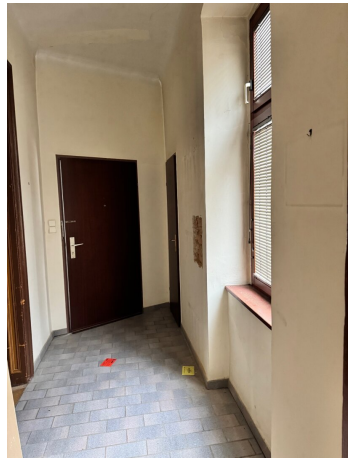
Alexander Kalinowski

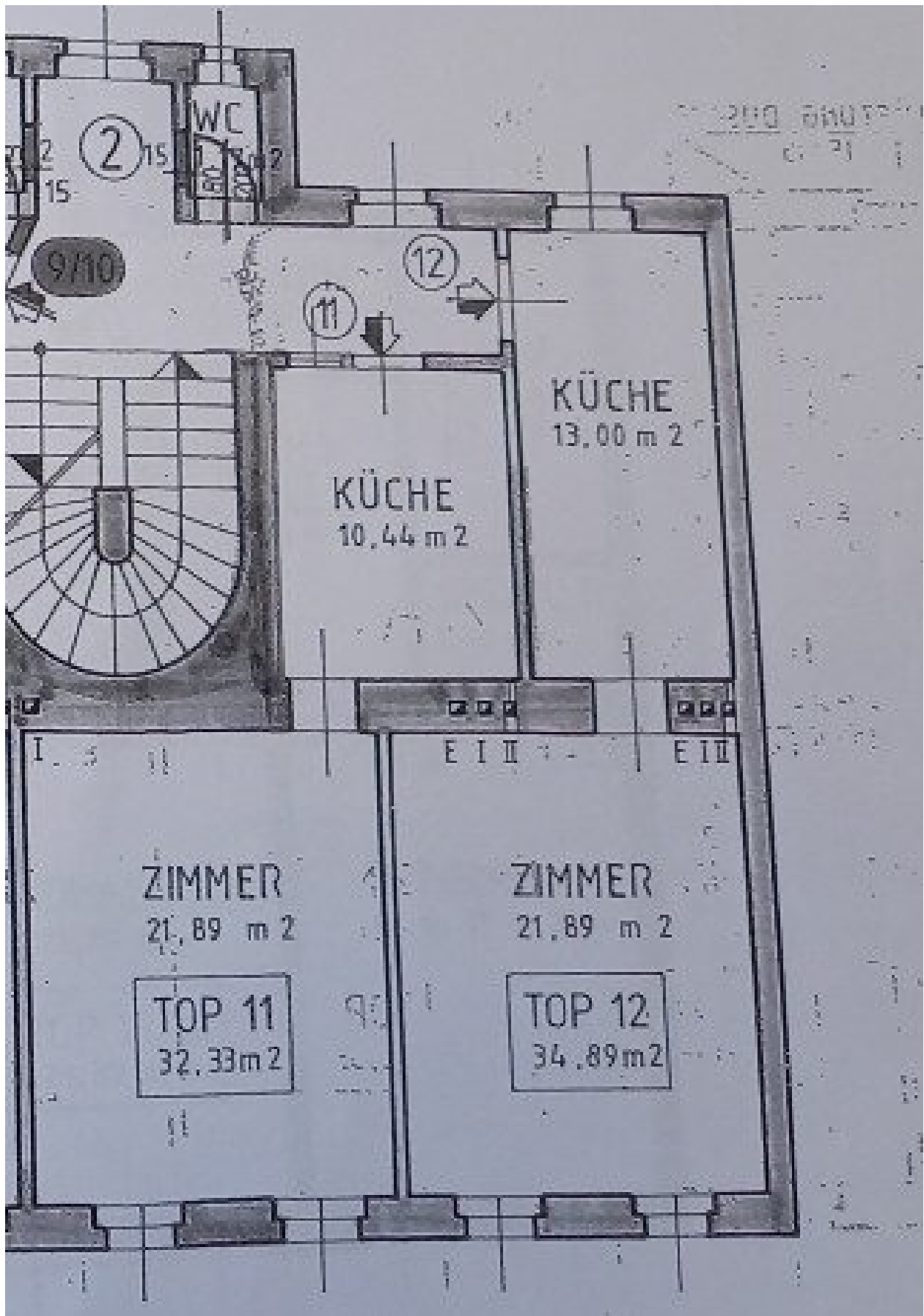
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

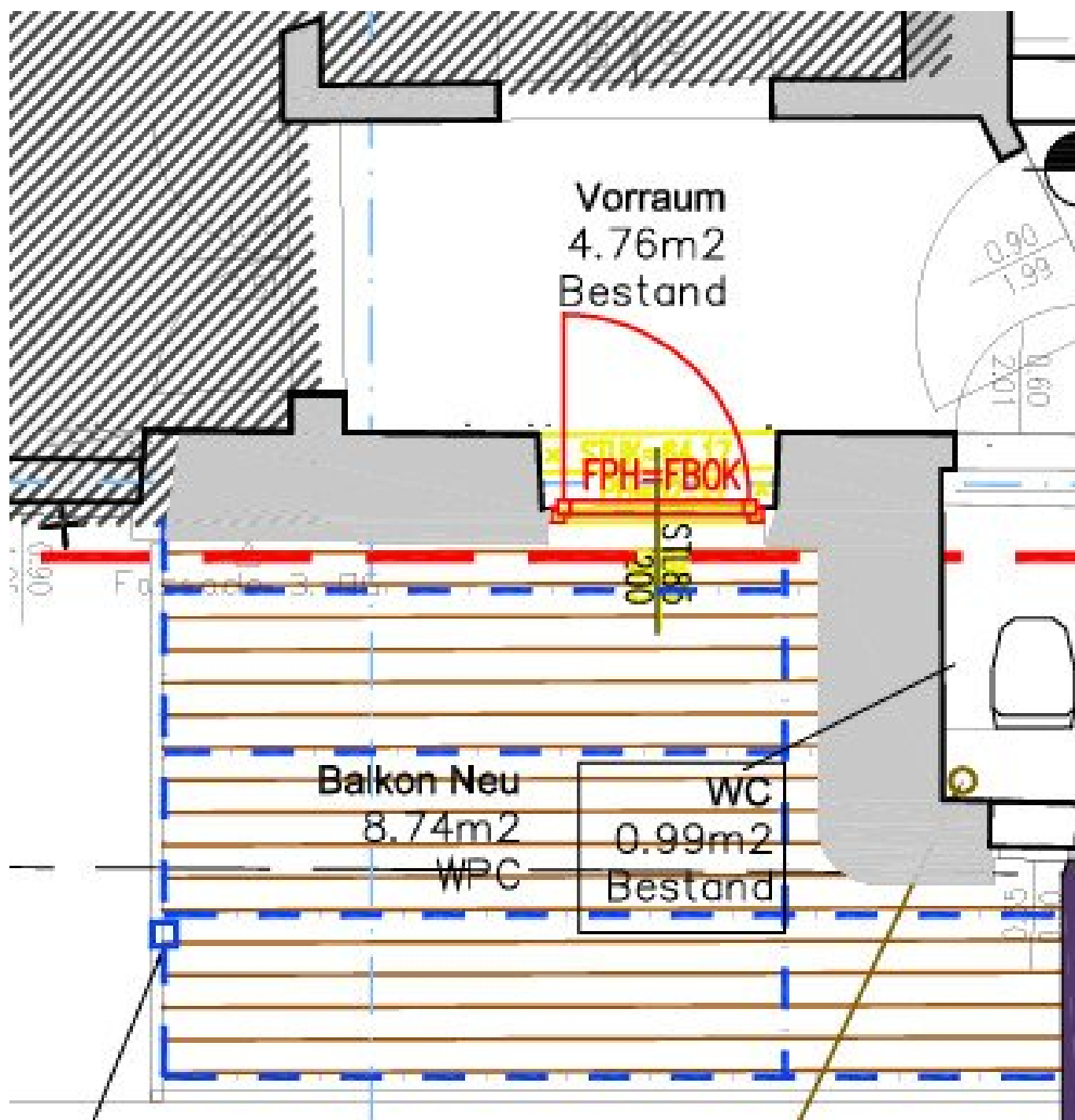
T +4367761361090
H +4367761361090

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









Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit bewilligtem Balkon und vielseitigem Grundriss

Diese rund **69 m² große Altbauwohnung** bietet die ideale Grundlage, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Mit ihrem klassischen Grundriss, großzügigen Räumen und dem Charme eines Wiener Altbaus eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger mit Blick auf langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum**, ein **separates WC**, eine **Küche**, **drei Zimmer** sowie einen funktionalen Grundriss mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl ein komfortables Zuhause als auch eine attraktive Nutzung als Anlageobjekt.

Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und bietet dadurch die Möglichkeit, sämtliche Wohnbereiche nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu modernisieren. Historische Altbauelemente lassen sich dabei ideal mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **rechtskräftig bewilligte Errichtung eines Balkons mit rund 6 m²**, der zusätzlichen Freiraum schafft und den Wohnwert der Immobilie deutlich steigert.

Die Kombination aus klassischem Altbaucharakter, großzügiger Raumaufteilung und dem bereits bewilligten Balkon macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit, eine Immobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial zu profitieren.

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