

**Helle 3-Zimmer-Wohnung in 1170 Wien – teilsaniert, 60m²,
baubewilligter Balkon!**



Objektnummer: 2258/172

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:	60,41 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	308.091,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

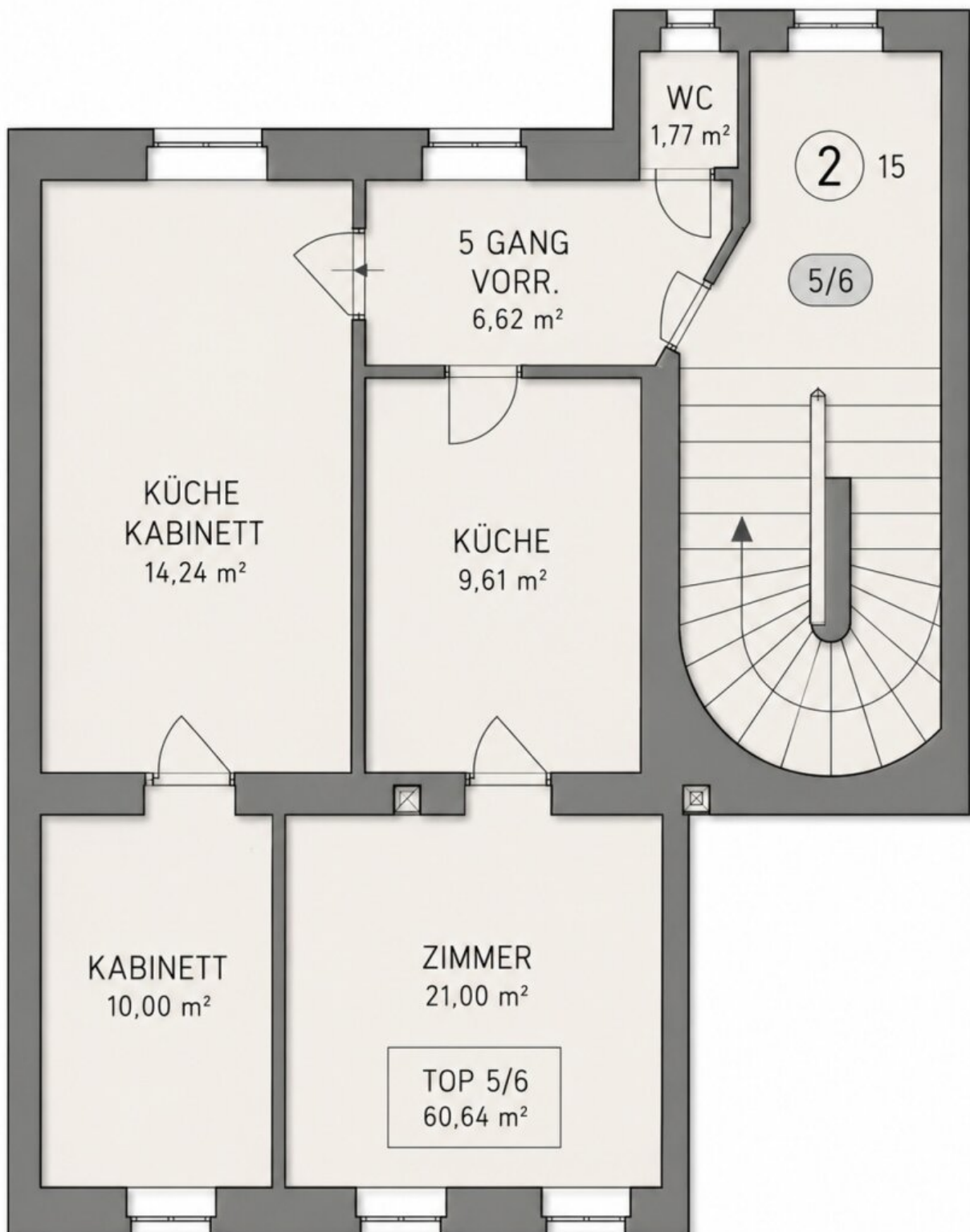
Alexander Kalinowski

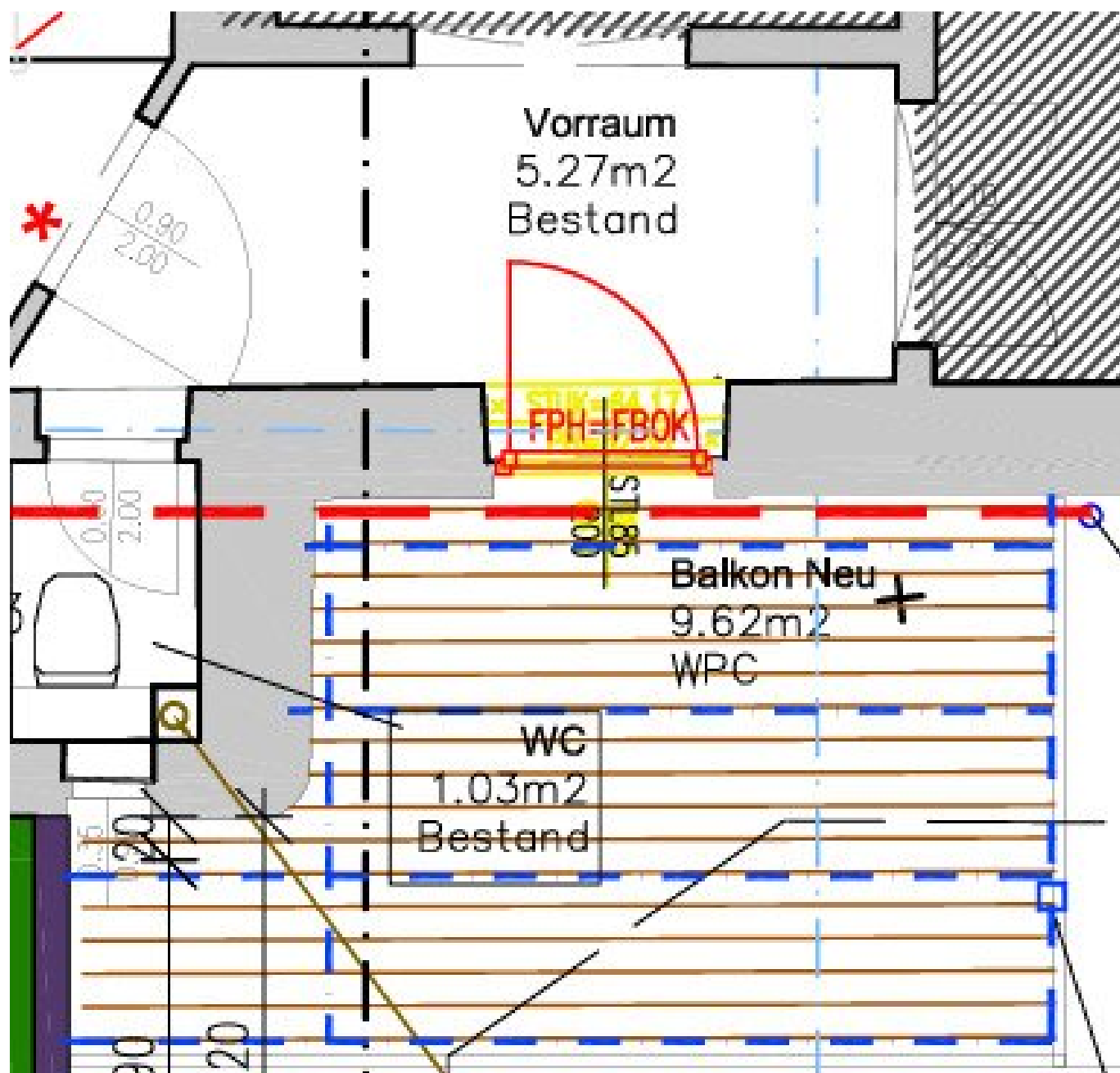
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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







Objektbeschreibung

Teilsanierte Altbauwohnung mit bewilligtem Balkon und viel Potenzial

Diese rund **60 m² große Altbauwohnung** überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und der Möglichkeit, den Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen weiterzugestalten. Dank ihrer praktischen Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Eigennutzer sowie als attraktive Anlageimmobilie.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum**, ein **separates WC**, eine **Küche**, ein **großzügiges Wohnzimmer** sowie ein **Kabinett**, das sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt.

Die Wohnung befindet sich in einem **teilsanierten Zustand** und bietet damit eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungen. So können zukünftige Eigentümer den Wohnraum nach ihren persönlichen Wünschen vervollständigen und den klassischen Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **rechtskräftig bewilligte Errichtung eines Balkons mit rund 9,60 m²**, der den Wohnkomfort deutlich erhöht und zusätzlichen Freiraum im ruhigen Innenhof schafft.

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