

**UNSANIERTE 6-ZIMMER-Wohnung +  
BALKONBEWILLIGUNG am MILDEPLATZ**



**Objektnummer: 5570/824**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Mildeplatz            |
| Art:                          | Wohnung - Etage       |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien, Ottakring  |
| Baujahr:                      | 1900                  |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig  |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 150,46 m²             |
| Nutzfläche:                   | 155,46 m²             |
| Zimmer:                       | 6,50                  |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 3                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | E 180,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,32                |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 385,33 €              |
| USt.:                         | 38,53 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

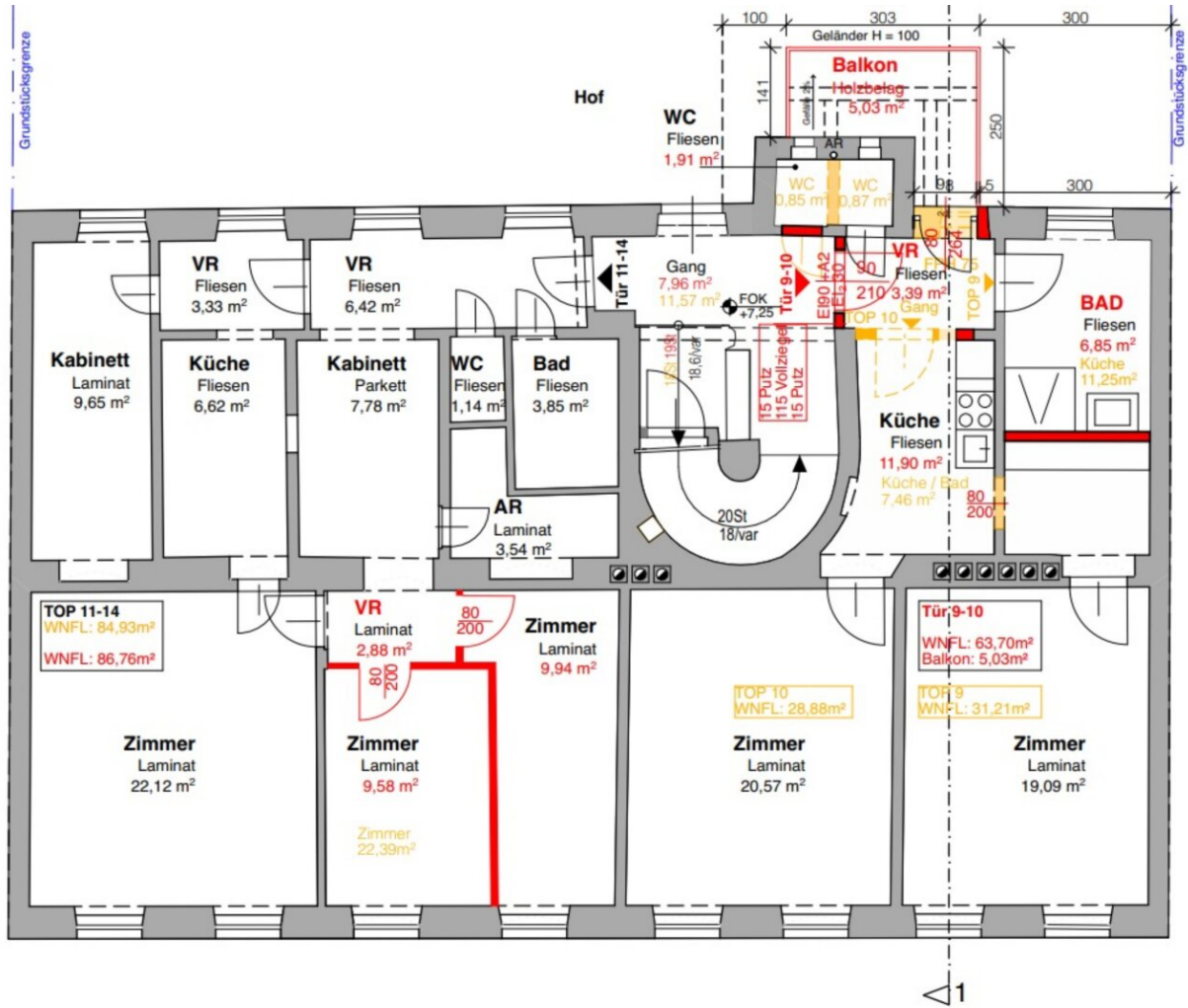
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## **Seltene Gelegenheit: Großzügige 6-Zimmer-Wohnung über das gesamte 2. Stockwerk am Mildeplatz**

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich großzügige, sanierungsbedürftige Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 150,46 m<sup>2</sup>. Die Einheit erstreckt sich über das gesamte 2. Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre sowie zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt sechs vielseitig nutzbaren Zimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für größere oder junge Familien, Anleger, Wohngemeinschaften oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die großzügige Fläche ermöglicht eine flexible Raumgestaltung und bietet viel Potenzial, um ein modernes Wohnkonzept nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Zusätzlich besteht eine bereits genehmigte Möglichkeit zur Errichtung eines rund 5 m<sup>2</sup> großen Balkons. Die bauliche Umsetzung und die damit verbundenen Kosten sind vom zukünftigen Käufer zu übernehmen. Der geplante Balkon stellt eine attraktive Erweiterung des Wohnraums dar und kann den Wohnkomfort sowie die Wertigkeit der Immobilie zusätzlich erhöhen.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dadurch haben zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, Raumaufteilung, Ausstattung und Materialien individuell zu wählen und die Immobilie vollständig an die eigenen Anforderungen anzupassen.

## **Großzügige Raumaufteilung mit zahlreichen Möglichkeiten**

Die insgesamt sechs Zimmer bieten ausreichend Platz für großzügige Wohn- und Schlafbereiche, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder separate Rückzugsbereiche. Drei getrennte Toiletten bieten zusätzlichen Komfort und sind insbesondere bei einer Nutzung durch eine größere Familie, als Wohngemeinschaft oder für eine mögliche Vermietung von Vorteil.

Zur vorhandenen Ausstattung zählen eine Gas-Etagenheizung, ein Badezimmer mit Badewanne sowie mehrfach verglaste Fenster.

## **Attraktive Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch urbanen Wohnlage im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute öffentliche Anbindung sowie eine umfassende Infrastruktur.

Die U-Bahn-Station Ottakring mit Anschluss an die Linie U3 sowie der S-Bahnhof Ottakring

befinden sich in einer Entfernung von nur rund 550 Metern. Von hier aus gelangen Sie rasch und bequem in die Wiener Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Ergänzt wird die öffentliche Anbindung durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in der näheren Umgebung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Nahversorger befinden sich in der Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Schulstufen, medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.

Nahegelegene Grün- und Erholungsflächen bieten einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag und machen die Lage insbesondere für Familien attraktiv.

### **Eckdaten im Überblick**

- Wohnfläche: ca. 150,46 m<sup>2</sup>
- gesamtes 2. Stockwerk
- 6 vielseitig nutzbare Zimmer
- 3 separate Toiletten
- Badezimmer mit Badewanne
- Gas-Etagenheizung
- Doppel- beziehungsweise Mehrfachverglasung
- sanierungsbedürftiger Zustand
- flexible Raumgestaltungsmöglichkeiten
- genehmigter Balkonzubau mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- Umsetzung des Balkons durch den Käufer
- ca. 550 Meter zur U3 und zum S-Bahnhof Ottakring
- sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

**Kaufpreis: € 549.000,–**

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein vollständiges Stockwerk mit großzügiger

Wohnfläche und erheblichem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Ob als weitläufiges Familienheim, zur Vermietung, als Wohngemeinschaft oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten – die Wohnung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap