

**WOHNTRAUM! POTENZIAL! LOGGIA! 41,72 m² große
Erdgeschoßwohnung in attraktiver Lage –
sanierungsbedürftig und bereit für Ihre individuellen
Wohnideen!**



Objektnummer: 1757/656

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,72 m ²
Nutzfläche:	51,97 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,23
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	91,03 €
Heizkosten:	45,18 €
USt.:	18,07 €
Provisionsangabe:	

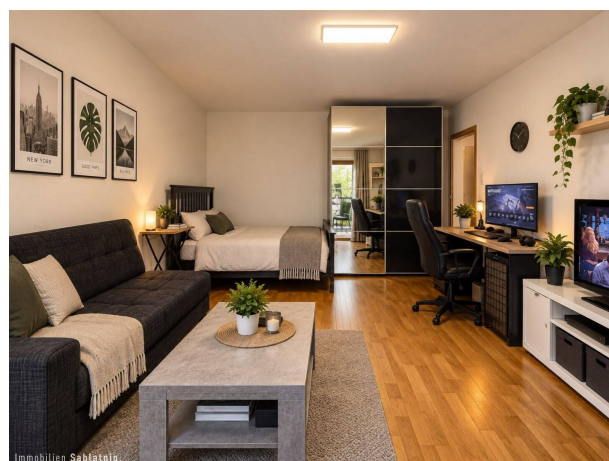
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

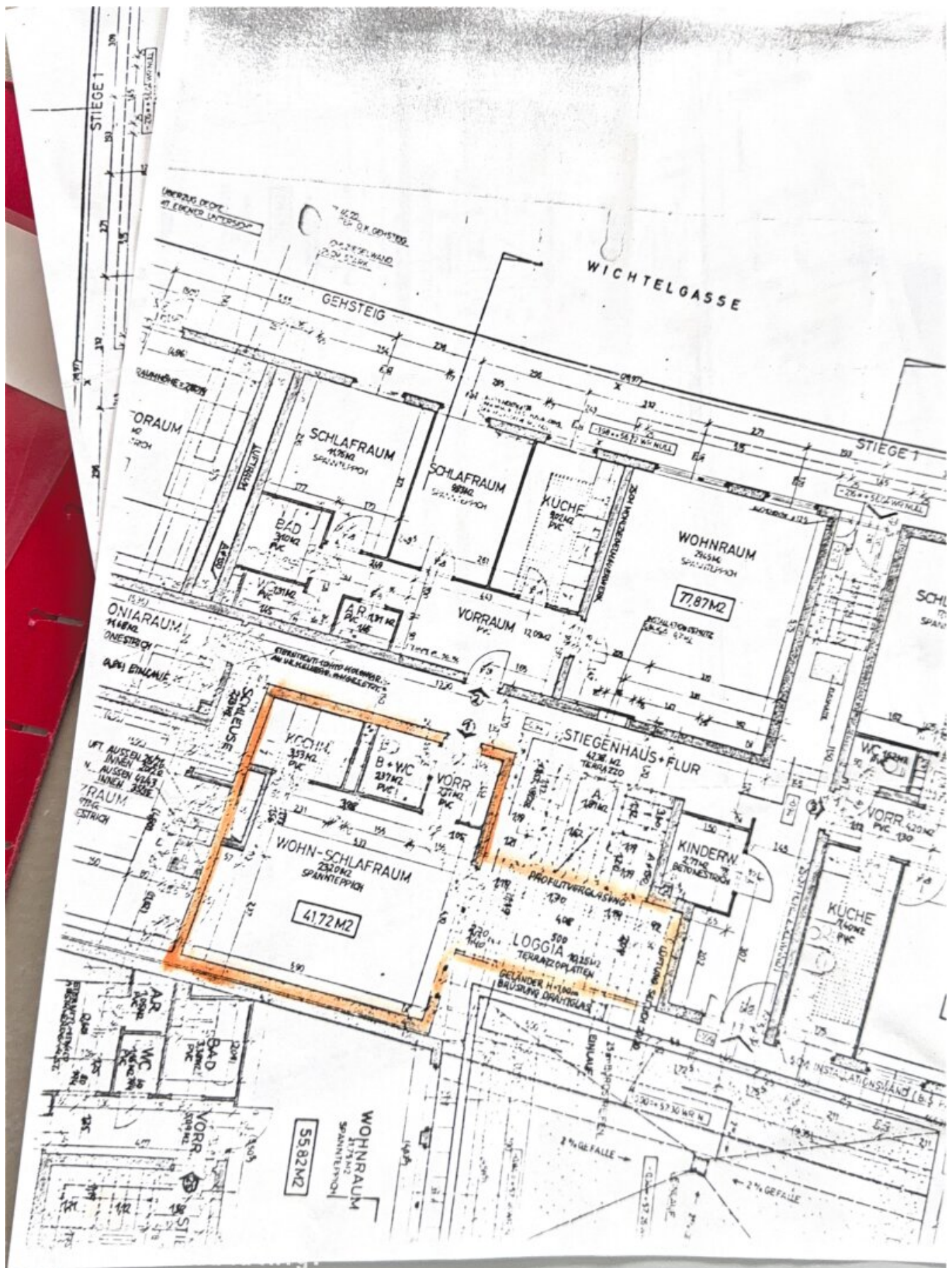


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 16. Wiener Gemeindebezirks! Diese charmante Erdgeschoßwohnung bietet auf rund **41,72 m² Wohnfläche** eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, Singles, Paare oder Anleger.

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: ca. 41,72 m²

Zimmer: 1

Stockwerk: Erdgeschoß

Baujahr: 1975

Loggia: vorhanden (10,25m²)

Zustand: sanierungsbedürftig

Nutzung: ideal für Eigennutzer oder als Anlageimmobilie

Die Wohnung überzeugt durch ihre kompakte und zugleich vielseitig nutzbare Raumgestaltung. Das großzügige Zimmer bietet zahlreiche Möglichkeiten, den vorhandenen Wohnraum ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob gemütlicher Wohn- und Schlafbereich, modernes Single-Apartment oder individuell geplantes Zuhause – hier lässt sich mit etwas Kreativität ein persönlicher Rückzugsort schaffen.

Ein besonderes Highlight ist die **gemütliche Loggia**, die zusätzlichen Freiraum bietet und Ihnen die Möglichkeit gibt, auch mitten in der Stadt einen privaten Platz im Freien zu genießen. Ob für einen entspannten Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder gemütliche Stunden am Abend – die Loggia erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise.

Sanierungsbedürftig – Ihre Chance zur individuellen Gestaltung

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet dadurch eine besondere Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Anstatt Kompromisse bei einer bereits fertiggestellten Wohnung eingehen zu müssen, können Sie die Räumlichkeiten von Grund auf nach Ihrem persönlichen Geschmack gestalten. Von modernen Materialien und zeitgemäßen Oberflächen bis hin zu einer individuellen Raumgestaltung stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Gerade für handwerklich geschickte Käufer, Eigennutzer mit konkreten Gestaltungsideen oder Anleger kann sich hier interessantes Potenzial ergeben. Mit einer durchdachten Sanierung lässt sich aus der Wohnung ein modernes und individuelles Zuhause schaffen.

Attraktive Lage im 16. Bezirk

Die Wohnung befindet sich in einer **ausgezeichnet erschlossenen Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks**. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur und ermöglicht kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: **Kindergärten, Schulen und höhere Schulen** sind bequem erreichbar. Damit bietet die Lage auch für zukünftige Lebenssituationen eine gute Ausgangsbasis.

Für die gesundheitliche Versorgung stehen **Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie ein Krankenhaus** in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Auch hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsmittel ist die Lage besonders attraktiv. **Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof** sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in zahlreiche weitere Bezirke.

Damit eignet sich die Wohnung nicht nur für Eigennutzer, sondern auch hervorragend als **Anlageobjekt**, insbesondere aufgrund der guten Erreichbarkeit und der zentralen urbanen Lage.

Eine Wohnung mit Potenzial

Diese Immobilie verbindet einen **attraktiven Kaufpreis**, eine gute Lage und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Wer bereit ist, etwas Arbeit und Kreativität zu investieren, kann hier ein individuelles Zuhause nach den eigenen Vorstellungen schaffen.

Ob als **erste eigene Wohnung, gemütliches Stadtpartment, persönlicher Rückzugsort oder interessante Anlageimmobilie** – diese Erdgeschoßwohnung bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und wartet darauf, neu gestaltet zu werden. Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre persönlichen Wohnideen im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.

Axel Pagacz

? +43 678 129 30 10

?? pagacz@immobilien-sablatnig.at

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap