

Designer-Klein-Apartment in Wien 16: kernsaniert mit Wertsteigerungspotenzial und niedrigen Folgekosten



Objektnummer: 2142/22647

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	21,70 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	70,30 €
Heizkosten:	14,20 €
USt.:	9,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

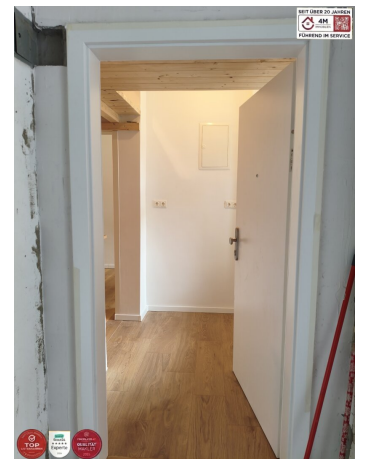
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien











IW 01 Metallständerwand
2x 1,25cm GfK-Platten
CW 50 -Profil
2x 1,25cm GfK-Platten

2,50cm
5,00 cm
2,50cm
10,00 cm

WC
1,04 m
Fliese

Kabinett

6,30 m² 14,78 m²
Parkett 200 15 30

Vorraum

3,28 m²
Fliesen
132

FT-Überlager.

IVZ-MWK
an Bestand
angepasst.

Küche

7,04 m²
Fliesen

Bad/WC
3,48 m²
Fliesen

tatsächliche
Position Kamin

230

15

205

60
200

80
200

NICHT BESTANDTEIL
EINREICHUNG

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Intelligente Raumarchitektur & kompromisslose Qualität

Auf kompakten 21,17 m² wurde hier ein wahres Raumwunder geschaffen. Dank einer durchdachten Planung und modernster Kernsanierung im **Jahr 2026** (alle Leitungen für Strom, Wasser, Heizung und Fenster, Türen, Badezimmer sowie WC neu) vereint diese Wohnung historischen Altbau-Charakter mit modernstem Komfort.

- **Lage:** Erdgeschoss, mit herrlicher Ausrichtung in den ruhigen **Innenhof**
- **Wohnfläche:** ca. 21,17 m² (durch intelligente Planung extrem großzügig wirkend)
- **Zimmer:** 1,5 (Wohnbereich mit Anschlüsse für eine offene Küche + separates Kabinett/Schlafebene)
- **Baujahr Haus:** Gründerzeit (ca. 1900), gesamtes Haus & Wohnung **2026 kernsaniert**
- **Heizung:** Gasheizung, gesteuert über einen komfortablen Funkthermostat + neuer Durchlauferhitzer
- **Betriebskosten (inkl. Reparaturrücklage):** Unschlagbar günstig **nur €77,23 pro Monat!**

Der Rundgang:

- **Sicherer & heller Empfang:** Schon beim Betreten durch die moderne **Brandschutztür** gelangen Sie in den einladenden Vorraum. Ein großzügiges Fenster flutet diesen Bereich mit Tageslicht und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre vom ersten Moment an.
- **Stilvolles Design-Element (Antikziegel-Mauer):** Das Vorzimmer und der Wohnbereich werden durch eine handgefertigte, **kurze Raumteiler-Mauer** elegant voneinander getrennt. Diese ist mit historischen **Antikziegel** gemauert und verleiht dem Raum in Kombination mit einer passenden Abdeckung einen unvergleichlichen, warmen Altbau-Charakter mit modernem Loft-Flair.
- **Wohnen & Kochen:** Der Hauptraum bietet optimal Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie die Vorbereitungen für eine **kleine, offene Küche** (alle Anschlüsse sind professionell vorbereitet).

- **Geniales Schlafgalerie-Konzept:** Um den Platz perfekt zu nutzen, wurde eine massive, **abgehängte Holzdecke aus spezieller Brandschutz-Holzverkleidung** eingearbeitet. Sie dient als komfortabler, gemütlicher Schlafräum oder als Galeriebereich für Gäste – handwerklich auf höchstem Niveau und optisch ein echter Hingucker!
- **Kabinett als zusätzlicher Schlafbereich nutzbar:** Vom Wohnraum aus betreten Sie das separate lichtdurchfutete Kabinett, dank des großen Fensters
- **Das Designer-Bad:** durch das Kabinett kommen Sie in das luxuriöse kleine Badezimmer und jede Menge Möglichkeiten zum verstauen. Hier wurde an nichts gespart:
 - Hochwertigste Fliesen und ein eleganter **Waschbeckentisch aus echtem Marmor**.
 - Stilvolle **Hängetoilette von Villeroy & Boch**.
 - Hochwertige **Armaturen und Waschbecken von Hansgrohe**.
 - Eine moderne **Glastrennwand**, die den Nassbereich perfekt schützt und edel aussieht.
 - Eine **bodenebene, walk-in Dusche** sowie ein integrierter **Waschmaschinenanschluss**.
- **Edle Böden:** Der Boden begeistert durch eine gelungene Kombination aus pflegeleichten Fliesen in edler Holzoptik und echtem, warmem **Eichen-Parkettboden**.
- **Neue Fenster & perfekte Energiewerte:** Die neuen, **dreifach verglasten Fenster** halten jeglichen Stadtlärm draußen. Dank der massiven, **1 Meter dicken Kellerdecke** des historischen Hauses speichert die Wohnung hervorragend Wärme – das bedeutet: **kaum Heizkosten im Winter** und extrem niedrige Fixkosten!

Die Highlights auf einen Blick

- **Kernsaniert 2026:** Erstbezug nach umfassender Sanierung (Leitungen, Bad, Böden, 3-fach verglaste Fenster, Brandschutztür, Galerie-Schlafebene).
- **Wunderschönes Detail:** Stilvolle Raumteiler-Mauer aus originalen **Antikziegeln** zwischen Vorzimmer und Wohnbereich.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Inklusive Galerie-Schlafebene und hellem Vorraum,

helles Kabinett, Badezimmer mit Fenster

- **Luxus-Bad:** Marmor-Waschtisch, Villeroy & Boch Hänge-WC, hochwertige Armaturen von Hansgrohe, bodenebene Dusche und Regendusche & Waschmaschinen- und Küchenanschlüsse vorhanden
- **Geringste Fixkosten:** Extrem niedrige Betriebskosten mit Reparaturrücklage unter 78,- € durch die dicke Kellerdecke extrem wärmespeichernd und heizungsschonend.
- **Innenhof-Ruhe:** Ruhige Ausrichtung in den begrünten Innenhof aus Steinböden (mitbenützbar), kombiniert mit Top-Infrastruktur.

Die **Wilhelminenstraße** liegt im pulsierenden 16. Bezirk, nur wenige Schritte vom Wiener Gürtel und der U-Bahn-Station U6 entfernt. Dank der Nähe zur Manner-Fabrik, dem AKH Wien, zahlreichen Universitätsstandorten und dem vielfältigen Kultur- und Gastronomieangebot rund um den Gürtel und die Thaliastraße genießen Sie hier urbanes Leben in Reinform. Trotz der zentralen Lage orientiert sich diese Wohnung zum ruhigen Innenhof hin – hier finden Sie absolute Ruhe mitten in der Stadt.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit – ideal für Studierende, als erstklassige Pendlerwohnung oder als renditestarke Anlageimmobilie mit minimalen Erhaltungskosten im Herzen von Wien!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap