Kompakte 2-Zimmer-Wohnung (entkernt) mit großem Gestaltungspotenzial in Toplage



Objektnummer: 2258/299

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,84 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaufpreis:	198.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.374,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

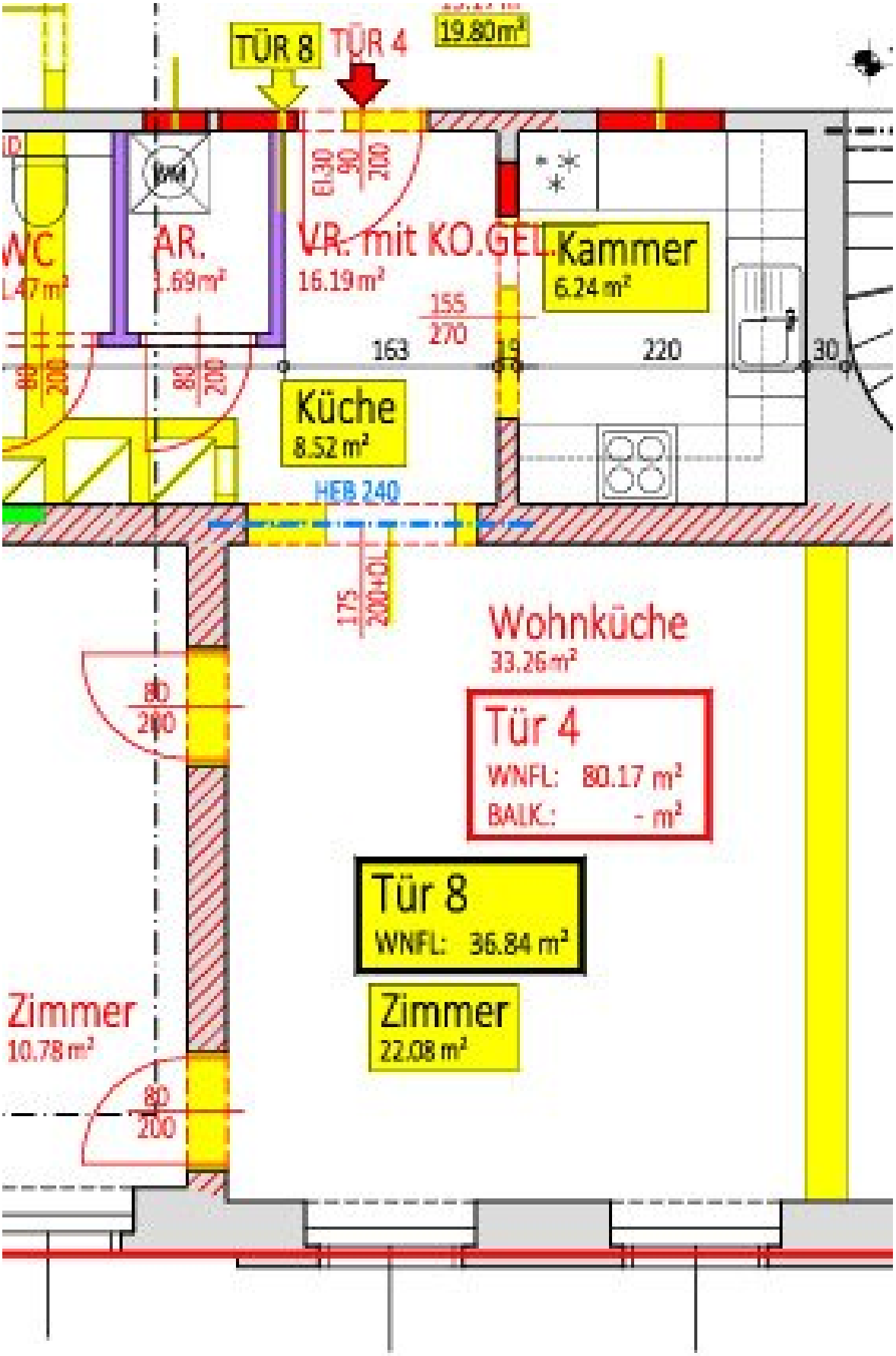
Alexander Kalinowski

MAXSTA Immo GmbH
Donau-City-Straße 13A / 22
1220 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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




TÜR 8
TÜR 4
19.80m²
WC
1.47 m²
AR.
1.69m²
VR. mit KO.GEL.
16.19 m²
Kammer
6.24 m²
Küche
8.52 m²
HEB 240
Wohnküche
33.26 m²
Tür 4
WNFL: 80.17 m²
BALK.: - m²
Tür 8
WNFL: 36.84 m²
Zimmer
22.08 m²
Zimmer
10.78 m²

Objektbeschreibung

Ziegelofengasse | Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Diese rund **37 m² große 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine kompakte Stadtwohnung in zentraler Lage suchen und Wert auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Die Wohnung ist derzeit **vollständig entkernt** und bietet dadurch viel Freiheit bei der Neugestaltung. Besonders attraktiv ist die vorhandene Aufteilung in **zwei separat begehbare Zimmer**, wodurch die Wohnung trotz ihrer kompakten Größe vielseitig genutzt werden kann.

Ob gemütliches Zuhause für Singles oder Paare, separate Schlaf- und Wohnbereiche oder eine individuelle Raumgestaltung – hier lässt sich auf überschaubarer Fläche ein modernes und funktionales Wohnkonzept verwirklichen.

Individuell gestalten statt Kompromisse eingehen

Durch den entkernten Zustand kann die Wohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Raumaufteilung, Böden, Türen, Küche, Badezimmer und Beleuchtung können individuell geplant und umgesetzt werden.

Die **separat begehbaren Zimmer** bieten dabei eine besonders flexible Ausgangssituation und ermöglichen eine klare Trennung der Wohn- und Schlafbereiche.

Leben mitten in Wien

Die Wohnung liegt in der **Ziegelofengasse**, nur wenige Minuten vom beliebten **Naschmarkt** entfernt.

Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig ist die Wiener Innenstadt schnell und unkompliziert erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt:

- **U4** in kurzer Entfernung
- **U1** ebenfalls gut erreichbar
- zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen

- kurze Wege in die Innenstadt
- ausgezeichnete Infrastruktur des täglichen Lebens

Highlights auf einen Blick

- ca. **37 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- **beide Zimmer separat begehbar**
- **1. Obergeschoss**
- vollständig **entkernt**
- großer Gestaltungsspielraum
- kompakte und vielseitig nutzbare Raumaufteilung
- **Nähe Naschmarkt**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- **U4 und U1** gut erreichbar

Eine interessante Gelegenheit für alle, die eine kompakte, zentral gelegene Wohnung mit viel individuellem Gestaltungspotenzial suchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap