Entkernte 4-Zimmer-Wohnung mit 78 m² und großem Gestaltungspotenzial in Toplage!



Objektnummer: 2258/298

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,86 m²
Zimmer:	4,50
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.191,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

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

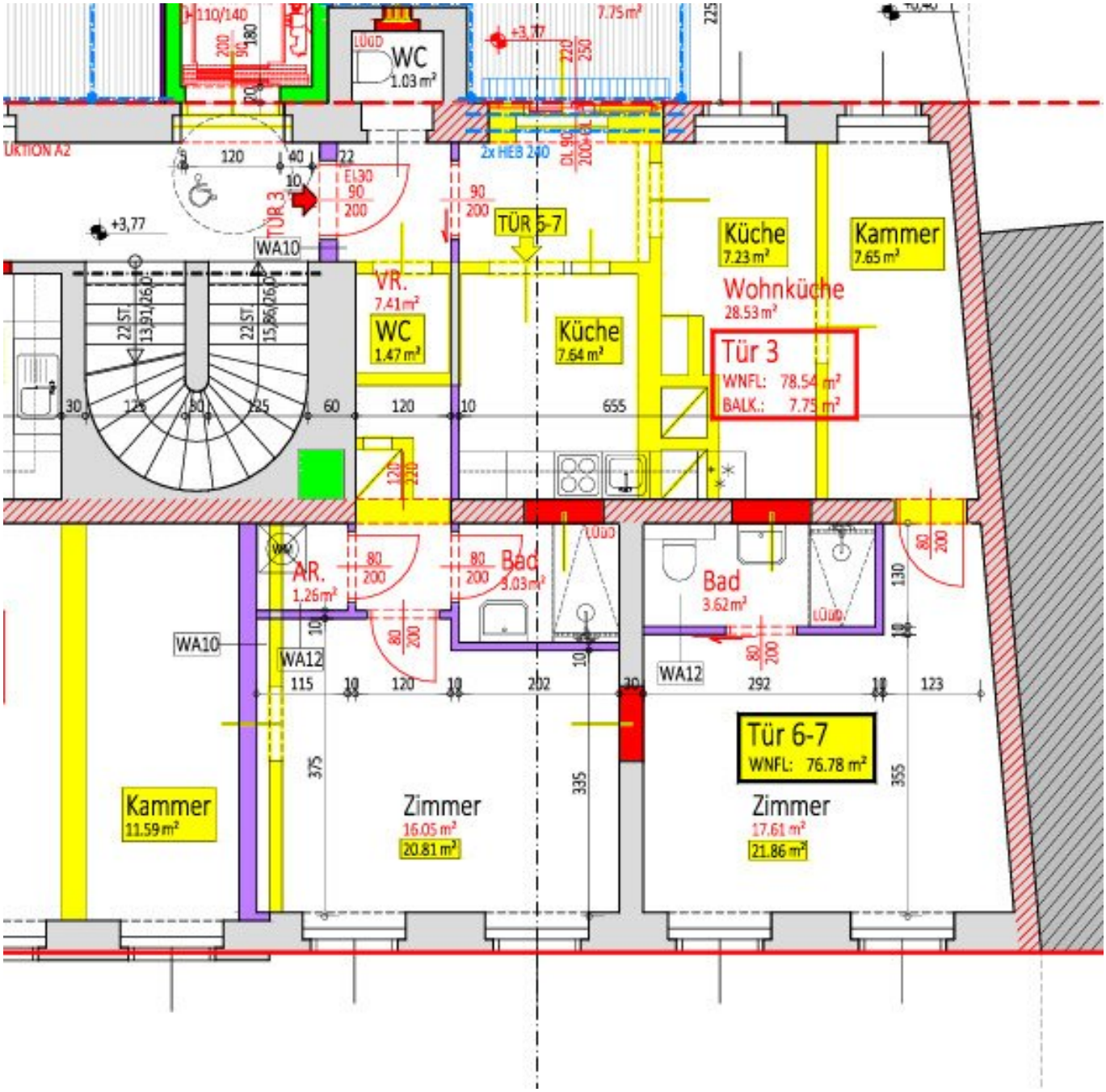
T +4367761361090
H +4367761361090

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








WC
1.03 m²
Küche
7.23 m²
Kammer
7.65 m²
Wohnküche
28.53 m²
VR.
7.41 m²
WC
1.47 m²
Küche
7.64 m²
Tür 3
WNFL: 78.54 m²
BALK.: 7.75 m²
TÜR 6-7
TÜR 3
WA10
WA12
AR.
1.26 m²
Bad
5.03 m²
Bad
3.62 m²
Tür 6-7
WNFL: 76.78 m²
Kammer
11.59 m²
Zimmer
16.05 m²
20.81 m²
Zimmer
17.61 m²
21.86 m²
2x HEB 240
+3,77

Objektbeschreibung

4-Zimmer-Wohnung mit 78 m² und großem Gestaltungspotenzial in Toplage

Ziegelofengasse | Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Diese rund **78 m² große 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** bietet eine besondere Gelegenheit für alle, die ihre zukünftige Wohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Wohnung wurde bereits **vollständig entkernt** und befindet sich damit in einem Zustand, der maximale Freiheit für die weitere Planung bietet. Die vorhandene Raumstruktur mit **vier Zimmern** schafft dabei eine hervorragende Ausgangsbasis für ein individuelles Wohnkonzept.

Ob großzügiger Wohnbereich, separate Schlafzimmer, Homeoffice, Ankleidezimmer oder eine offene Wohnküche – die Raumaufteilung kann entsprechend den persönlichen Vorstellungen weiterentwickelt und gestaltet werden.

Gestalten Sie Ihr Zuhause von Grund auf

Der entkernte Zustand ermöglicht es, bei der Sanierung viele Details selbst zu bestimmen – von der Raumaufteilung über Böden und Türen bis hin zu Küche, Badezimmer und Beleuchtung.

Damit eignet sich die Wohnung ideal für Käufer, die **keine fertige Standardlösung**, sondern die Möglichkeit suchen, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Zentrale Lage im 5. Bezirk

Die Wohnung befindet sich in der **Ziegelofengasse** und damit in einer der besonders attraktiven innerstädtischen Lage.

Der nahegelegene **Naschmarkt** bietet eine große Auswahl an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und urbanem Flair. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **U4** in kurzer Entfernung

- **U1** ebenfalls gut erreichbar
- zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen
- kurze Wege in die Innenstadt
- ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf

Highlights auf einen Blick

- ca. **78 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **1. Obergeschoss**
- vollständig **entkernt**
- großer Gestaltungsspielraum
- individuelle Raumaufteilung möglich
- attraktive Lage
- **Nähe Naschmarkt**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- **U4 und U1** gut erreichbar
- zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung

Eine spannende Gelegenheit für alle, die eine zentral gelegene Wohnung suchen und ihr zukünftiges Zuhause von Grund auf individuell gestalten möchten.

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