56,91 m² mit 14 m² Balkon – außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial



Objektnummer: 2258/307

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,91 m²
Nutzfläche:	70,30 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	330.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.694,17 €

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

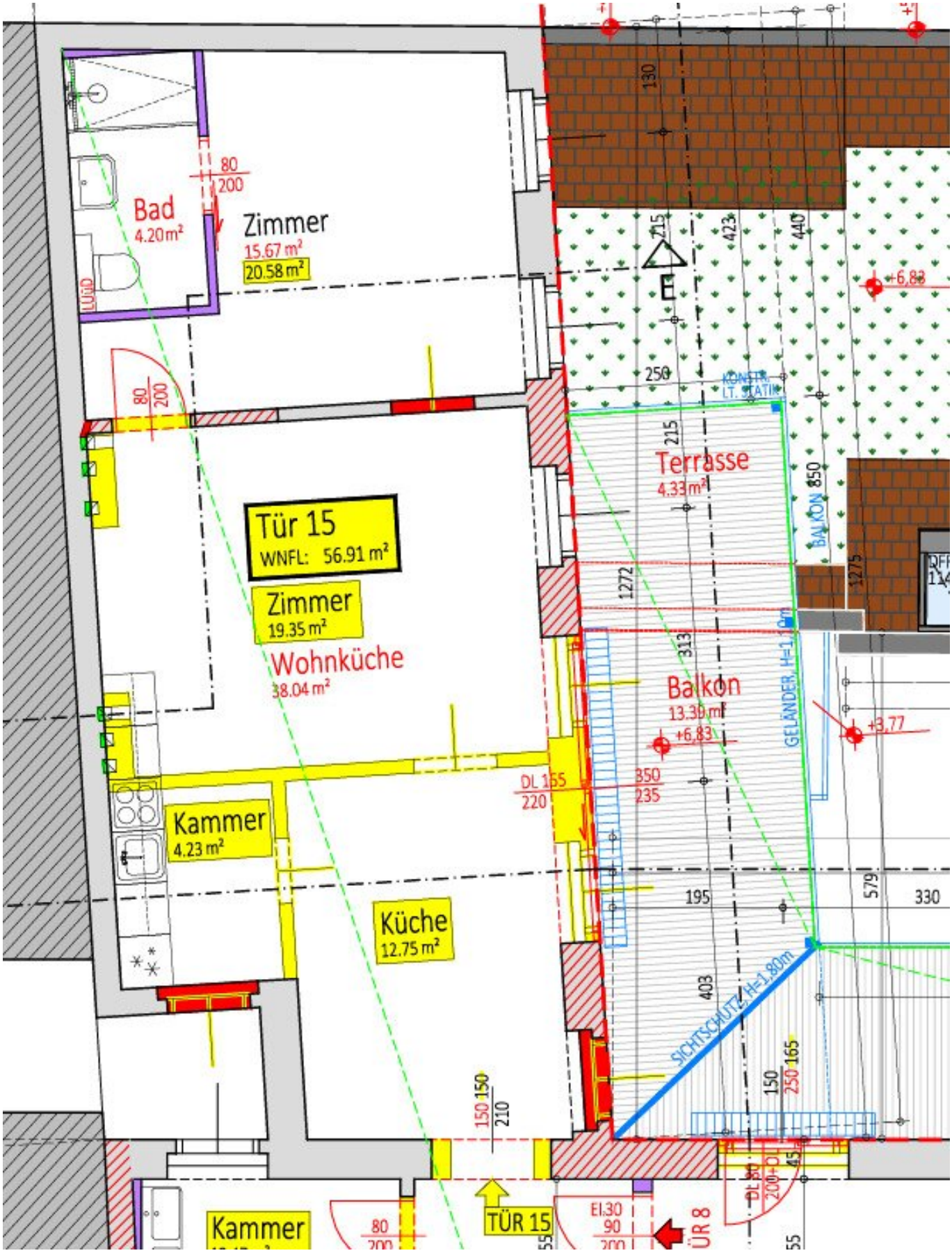
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.










Bad
4.20 m²
Zimmer
15.67 m²
20.58 m²
Tür 15
WNFL: 56.91 m²
Zimmer
19.35 m²
Wohnküche
38.04 m²
Kammer
4.23 m²
Küche
12.75 m²
Kammer
Terrasse
4.33 m²
Balkon
13.30 m²
+6.83
+3.77
BALKON
GELÄNDER, H=1.10m
SICHTSCHUTZ, H=1.80m
TÜR 15
80
200
DL 155
220
350
235
150 150
210
195
330
579
403
313
1272
1275
215
423
440
250
130
EI30
90

Objektbeschreibung

Ziegelofengasse – Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Diese rund **56,91 m² große 2,5-Zimmer-Wohnung** bietet eine besondere Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vielseitiger Raumaufteilung und einem ganz besonderen Highlight: **Für die Wohnung liegt eine Genehmigung für einen ca. 14 m² großen Balkon vor.**

Die Wohnung wurde bereits **vollständig entkernt** und eröffnet damit außergewöhnlich viel Spielraum für eine individuelle Neugestaltung. Wer auf der Suche nach einer Wohnung ist, die nicht einfach übernommen, sondern ganz nach den eigenen Vorstellungen entwickelt werden kann, findet hier eine spannende Ausgangsbasis.

Wohnen mit zusätzlichem Freiraum

Die geplante **Balkonfläche von rund 14 m²** bietet die Möglichkeit, den Wohnraum künftig deutlich zu erweitern und einen attraktiven privaten Außenbereich zu schaffen.

Ob großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon, gemütlicher Essplatz, Urban-Gardening-Bereich oder persönliche Rückzugsoase – der geplante Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten, das Wohnen mitten in Wien noch attraktiver zu gestalten.

Entkernt und bereit für Ihre Ideen

Die Wohnung ist vollständig entkernt und bietet dadurch maximale Freiheit bei der weiteren Gestaltung.

Die **2,5 Zimmer** ermöglichen unterschiedliche Wohnkonzepte – beispielsweise einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer sowie einen zusätzlichen Raum für Homeoffice, Ankleide oder Gäste.

Von der Raumaufteilung über Küche und Badezimmer bis hin zu Böden, Türen, Beleuchtung und Ausstattung kann die Wohnung **von Grund auf individuell geplant und umgesetzt** werden.

Damit eignet sich dieses Objekt ideal für Käufer, die eine persönliche und hochwertige Wohnlösung schaffen möchten, anstatt sich mit einer bestehenden Standardausstattung arrangieren zu müssen.

Attraktive Lage in der Ziegelofengasse

Die Wohnung befindet sich in der **Ziegelofengasse**, in unmittelbarer Nähe zum beliebten **Naschmarkt**.

Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit hervorragender Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und Nahversorger befinden sich in der näheren 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
- vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Highlights auf einen Blick

- ca. **56,91 m² Wohnfläche**
- **2,5 Zimmer**
- vollständig **entkernt**
- **Genehmigung für ca. 14 m² Balkon vorhanden**
- großzügiger zukünftiger Außenbereich
- großer Gestaltungsspielraum
- individuelle Raum- und Ausstattungsgestaltung möglich
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- attraktive Lage in der **Ziegelofengasse**
- **Nähe Naschmarkt**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

- **U4 und U1** gut erreichbar

Eine seltene Gelegenheit, eine großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung individuell neu zu gestalten und dabei einen rund 14 m² großen privaten Außenbereich zu realisieren – mitten in einem der beliebtesten urbanen Wohnviertel Wiens.

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