Entkernte 47 m² Wohnung mit viel Gestaltungspotenzial und 2 getrennt begehbaren Zimmern!



Objektnummer: 2258/306

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:	47,15 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	260.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.514,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

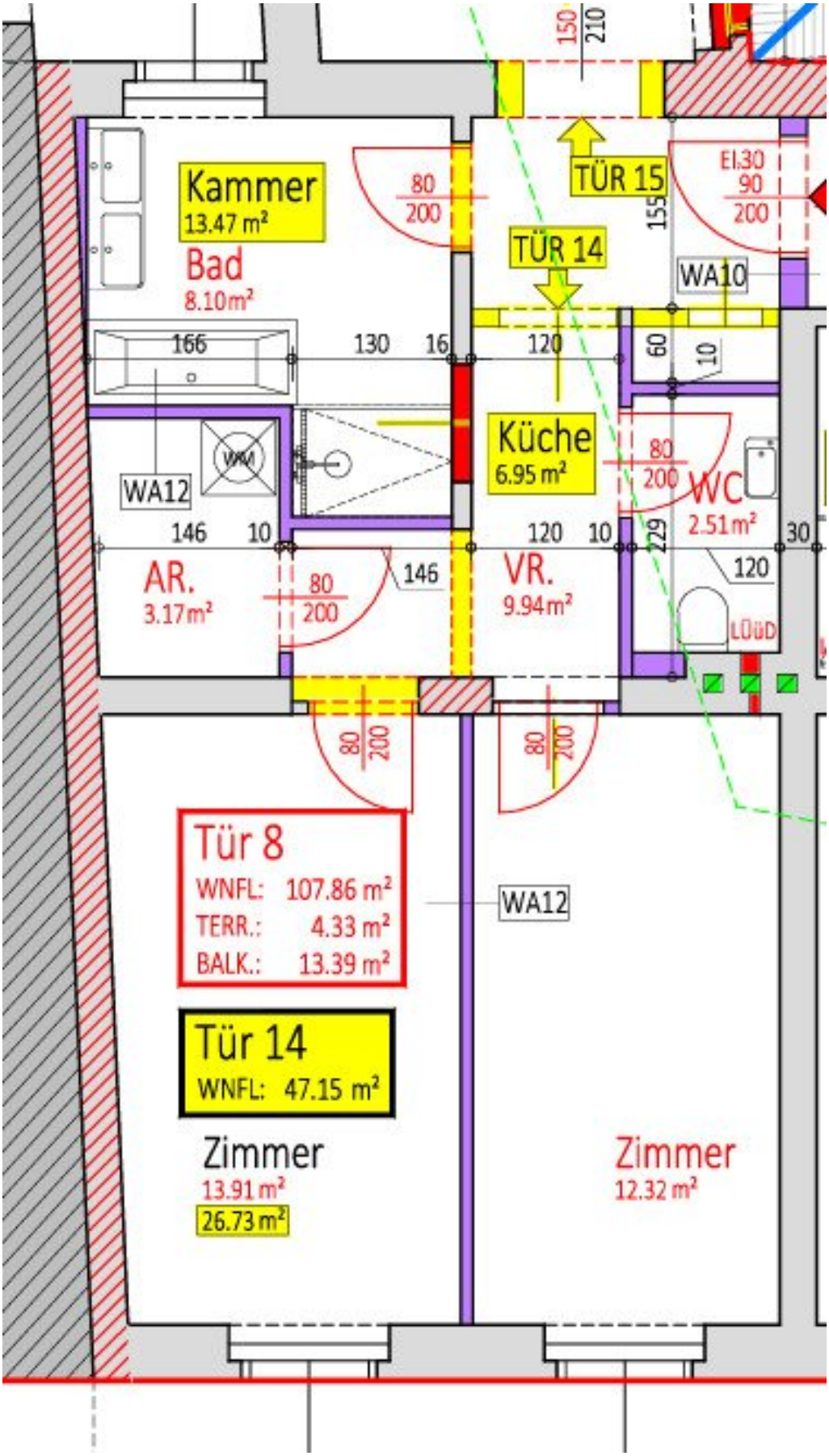
Alexander Kalinowski

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.




Kammer
13.47 m²
Bad
8.10m²
TÜR 15
TÜR 14
WA10
Küche
6.95 m²
WC
2.51m²
WA12
AR.
3.17m²
VR.
9.94m²
LÜüD
Tür 8
WNFL: 107.86 m²
TERR.: 4.33 m²
BALK.: 13.39 m²
WA12
Tür 14
WNFL: 47.15 m²
Zimmer
13.91 m²
26.73 m²
Zimmer
12.32 m²

Objektbeschreibung

Ziegelofengasse – Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Diese rund **47 m² große 2,5-Zimmer-Wohnung** bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine zentral gelegene Wohnung suchen und dabei Wert auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Die Wohnung wurde bereits **vollständig entkernt** und bietet dadurch maximale Freiheit bei der Neugestaltung. Die vorhandene Raumaufteilung mit **2,5 Zimmern** schafft eine vielseitige Ausgangsbasis für ein modernes und funktionales Wohnkonzept.

Viel Raum für Ihre Ideen

Der entkernte Zustand ermöglicht eine **Neugestaltung von Grund auf**. Raumaufteilung, Böden, Türen, Küche, Badezimmer, Beleuchtung und Ausstattung können ganz nach den eigenen Vorstellungen geplant und umgesetzt werden.

Die **2,5 Zimmer** ermöglichen verschiedene Nutzungskonzepte – beispielsweise einen großzügigen Wohnbereich mit separatem Schlafzimmer und zusätzlichem Arbeits- oder Ankleidebereich.

Die Wohnung eignet sich damit ideal für Käufer, die keine fertige Standardlösung suchen, sondern die Möglichkeit schätzen, ihr zukünftiges Zuhause **individuell zu planen und zu gestalten**.

Attraktive Lage in der Ziegelofengasse

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

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und Nahversorger befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Wiener Innenstadt ist schnell und unkompliziert erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **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. **47 m² Wohnfläche**
- **2,5 Zimmer**
- vollständig **entkernt**
- 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 spannende Gelegenheit für alle, die eine zentral gelegene Wohnung mit viel Gestaltungspotenzial suchen und ihr zukünftiges Zuhause von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen 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