

**Schnäppchen! Entkernte 2,5-Zimmer-Wohnung mit 2  
separat begehbaren Zimmern und großem  
Gestaltungspotenzial!**



**Objektnummer: 2258/304**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                      | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1040 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1905                 |
| <b>Zustand:</b>                   | Entkernt             |
| <b>Alter:</b>                     | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 36,64 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>                    | 2,50                 |
| <b>WC:</b>                        | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 199.880,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 5.455,24 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

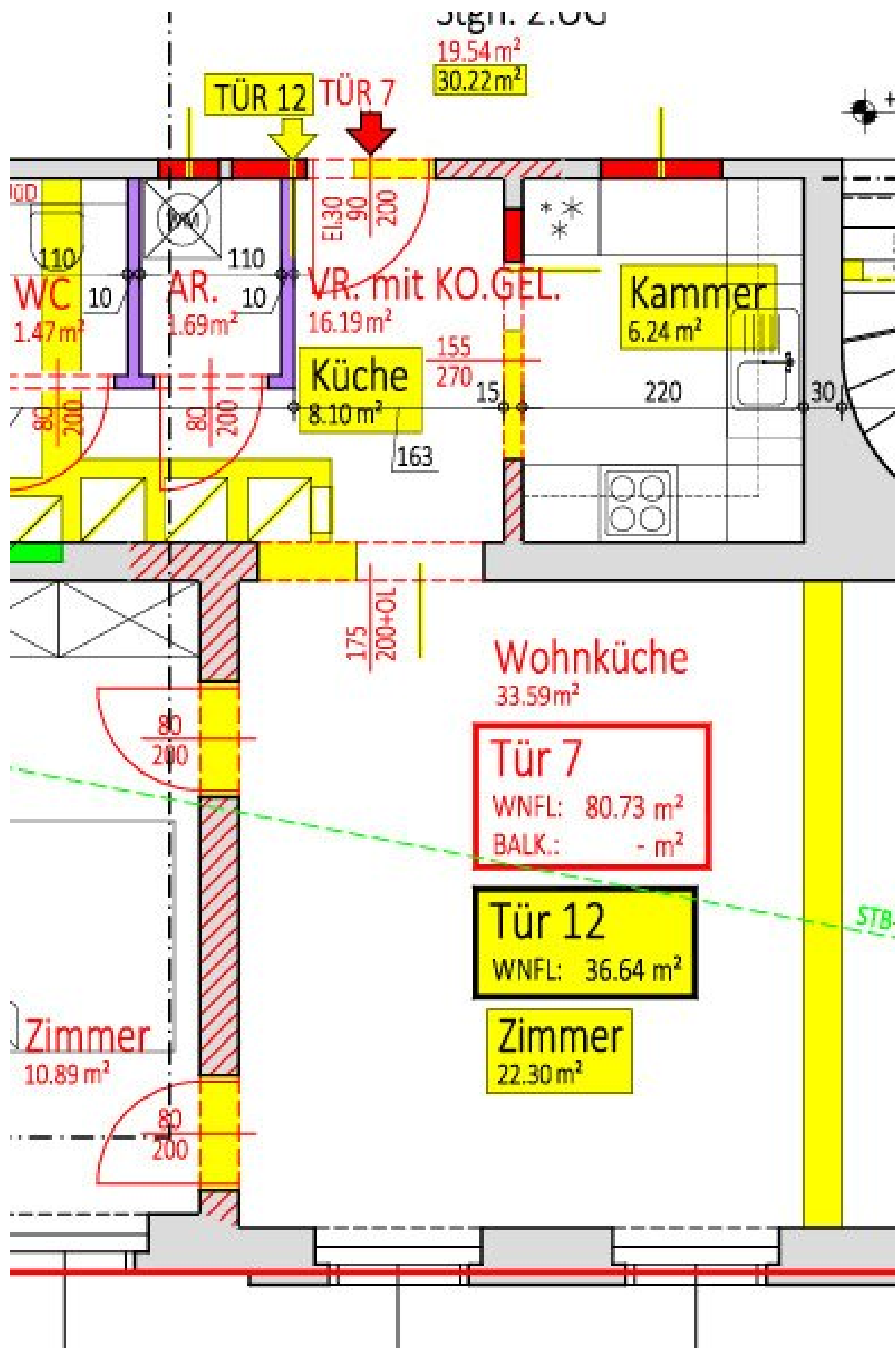
**Alexander Kalinowski**

MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +4367761361090  
H +4367761361090

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





## Objektbeschreibung

### Ziegelofengasse – Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Diese rund **36,5 m<sup>2</sup> große 2,5-Zimmer-Wohnung** bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die eine kompakte Wohnung mit individueller Gestaltungsmöglichkeit in attraktiver Lage suchen.

Die Wohnung wurde bereits **vollständig entkernt** und bietet dadurch maximale Freiheit bei der Neugestaltung. Besonders hervorzuheben sind die **zwei separat begehbaren Zimmer**, die trotz der kompakten Wohnfläche eine klare und flexible Nutzung ermöglichen.

Ob gemütlicher Wohnbereich mit separatem Schlafzimmer, zusätzlicher Arbeitsbereich oder individuelle Raumlösung – hier lässt sich auf überschaubarer Fläche ein modernes und funktionales Wohnkonzept verwirklichen.

#### Viel Raum für individuelle Ideen

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

Die **2,5 Zimmer und zwei separat begehbaren Räume** bieten dabei eine besonders vielseitige Ausgangssituation.

Damit eignet sich die Wohnung ideal für Käufer, die keine fertige Standardlösung suchen, sondern ihr zukünftiges Zuhause **selbst gestalten und individuell planen** möchten.

#### 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 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. 36,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- 2 Zimmer separat begehbar
- vollständig entkernt
- maximale Gestaltungsfreiheit
- individuelle Raum- und Ausstattungsgestaltung möglich
- attraktive Lage in der **Ziegelofengasse**
- **Nähe Naschmarkt**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- **U4 und U1** gut erreichbar

**Eine spannende Gelegenheit für alle, die eine kompakte Wohnung mit vielseitiger Raumaufteilung suchen und die Möglichkeit schätzen, ihr zukünftiges Zuhause von Grund auf selbst zu gestalten.**

## 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