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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,64 m²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Kaufpreis:	199.880,00 €
Kaufpreis / m²:	5.455,24 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

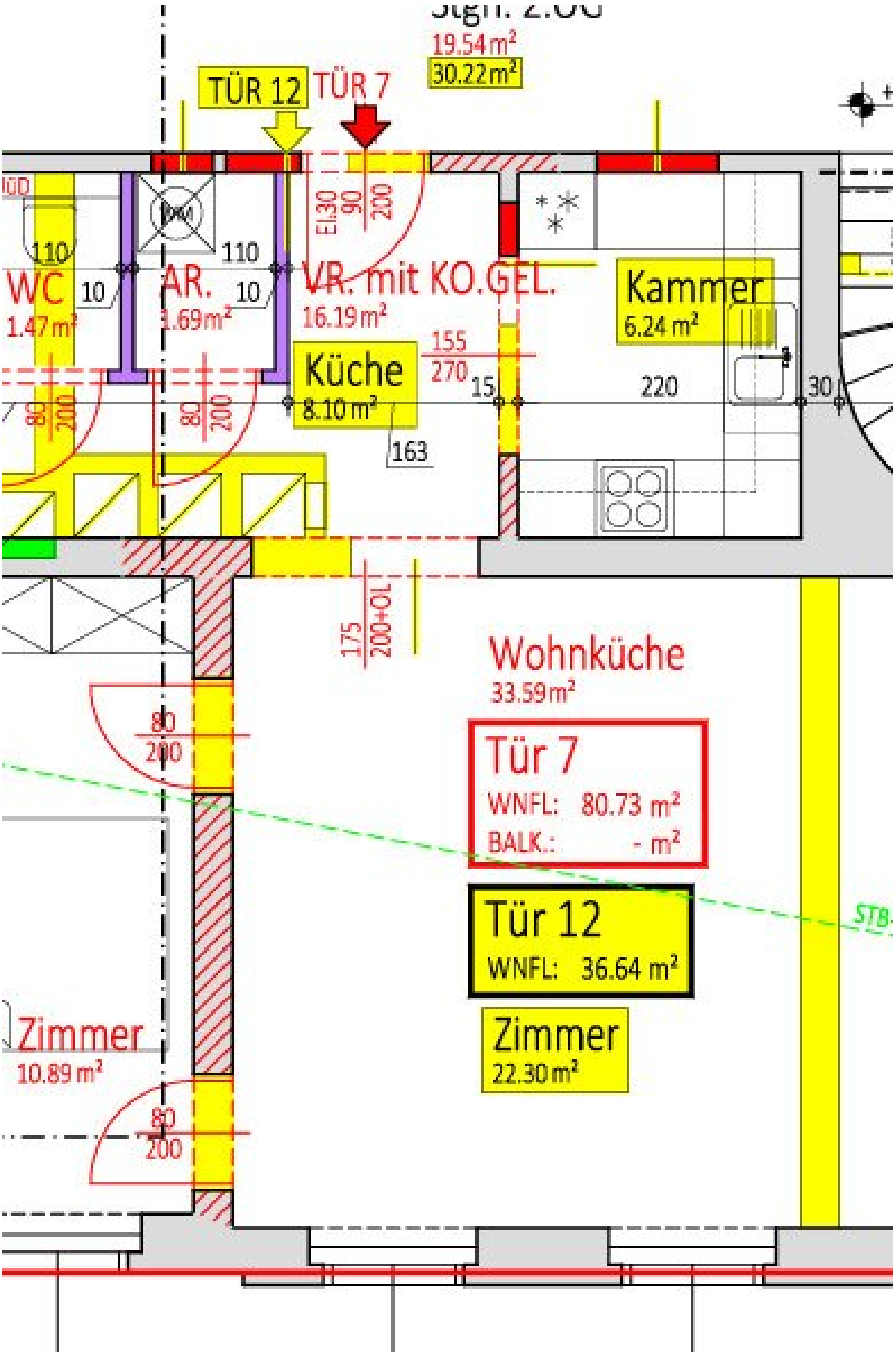
MAXSTA Immo GmbH
Donau-City-Straße 13A / 22
1220 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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






19.54 m²
30.22 m²
TÜR 12
TÜR 7
EI30
90
200
110
110
WC
1.47 m²
10
AR.
1.69 m²
10
VR. mit KO.GEL.
16.19 m²
Kammer
6.24 m²
155
270
15
220
30
Küche
8.10 m²
163
80
200
80
200
175
200+10
Wohnküche
33.59 m²
80
200
Tür 7
WNFL: 80.73 m²
BALK.: - m²
Tür 12
WNFL: 36.64 m²
Zimmer
22.30 m²
Zimmer
10.89 m²
80
200
STB

Objektbeschreibung

Ziegelofengasse – Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Diese rund **36,5 m² 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 **m² 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