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



**Objektnummer: 2258/303**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1905 |
| **Zustand:** | Entkernt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 39,81 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 220.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.526,25 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

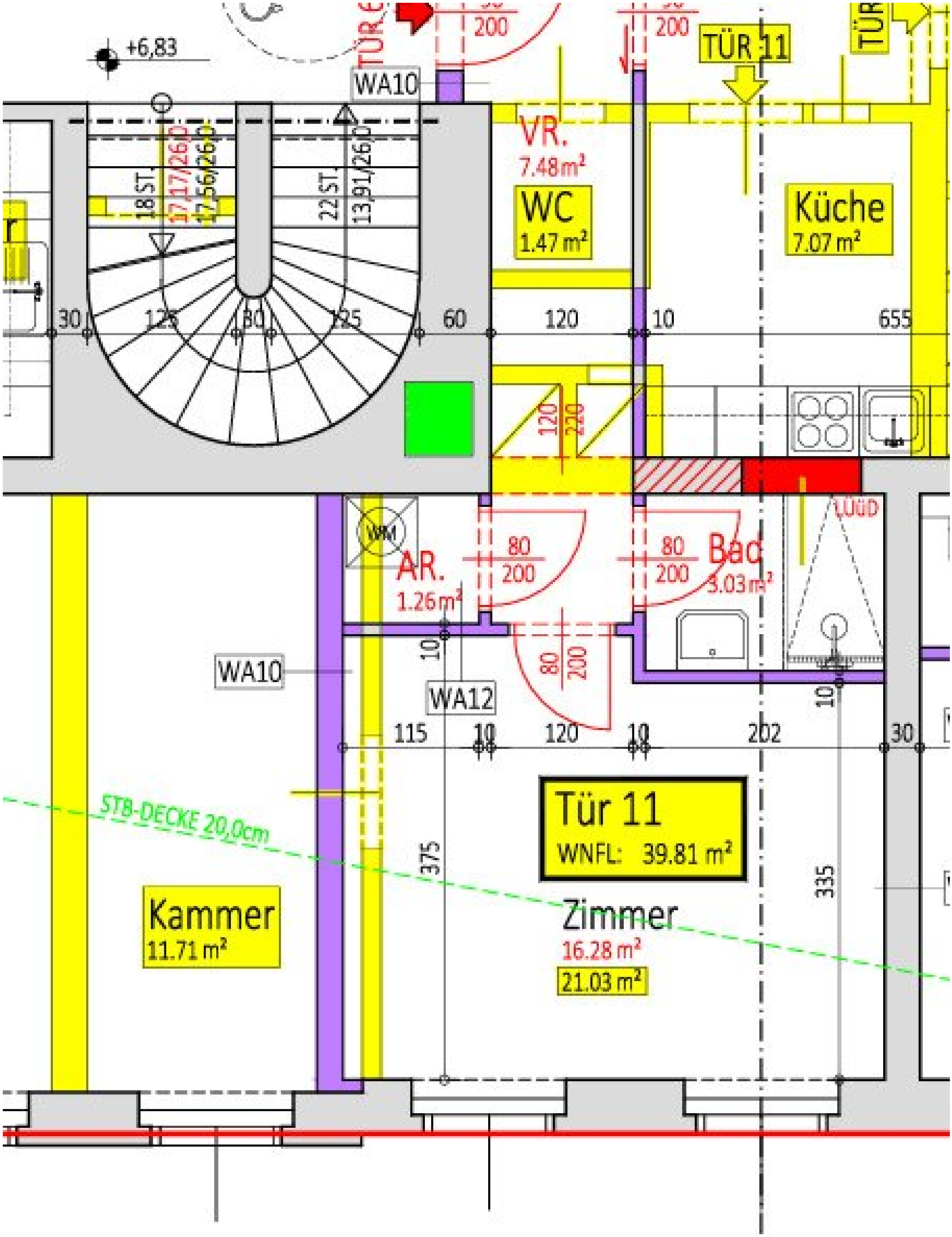
**Alexander Kalinowski**

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.




+6,83
WA10
TÜR 11
VR.
7.48m²
WC
1.47 m²
Küche
7.07 m²
18 ST.
17,17/260
17,56/260
22 ST.
13,91/260
30
125
80
125
60
120
10
655
120
220
80
200
AR.
1.26 m²
80
200
Bad
3.03 m²
WA10
WA12
10
115
10
120
10
202
30
STB-DECKE 20,0cm
Tür 11
WNFL: 39.81 m²
Kammer
11.71 m²
Zimmer
16.28 m²
21.03 m²
375
335

# Objektbeschreibung

## Ziegelofengasse – Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Diese rund **40 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. 40 **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