Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit 107 m² in attraktiver Lage mit Terrasseneinbau-Möglichkeit



Objektnummer: 2258/302

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,79 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	560.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.243,94 €

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.

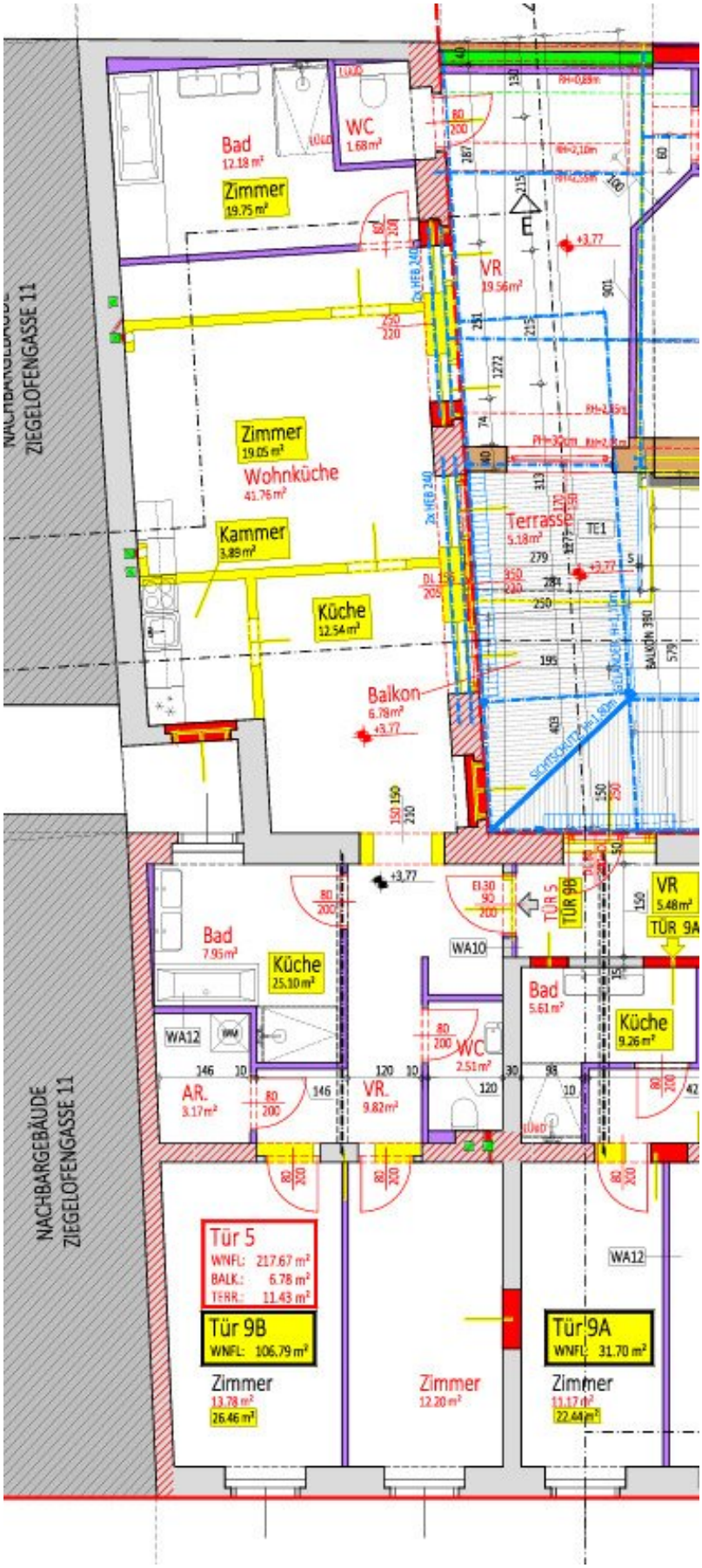











NACHBARGEBÄUDE
ZIEGELOFENGASSE 11
Bad
12.18 m²
WC
1.68 m²
Zimmer
19.75 m²
VR
19.56 m²
Zimmer
19.05 m²
Wohnküche
41.76 m²
Kammer
3.89 m²
Küche
12.54 m²
Balkon
6.78 m²
Terrasse
5.18 m²
TE1
Bad
7.95 m²
Küche
25.10 m²
WA10
WA12
AR.
3.17 m²
VR.
9.82 m²
WC
2.51 m²
Bad
5.61 m²
Küche
9.26 m²
VR
5.48 m²
TÜR 9A
TÜR 5
TÜR 9B
Tür 5
WNFL: 217.67 m²
BALK.: 6.78 m²
TERR.: 11.43 m²
Tür 9B
WNFL: 106.79 m²
Zimmer
13.78 m²
26.46 m²
Zimmer
12.20 m²
Tür 9A
WNFL: 31.70 m²
Zimmer
13.17 m²
22.44 m²
WA12
NACHBARGEBÄUDE
ZIEGELOFENGASSE 11

Objektbeschreibung

Ziegelofengasse – Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Diese großzügige **3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 107 m²** bietet viel Platz, eine angenehme Raumaufteilung und zahlreiche Möglichkeiten, die Wohnung ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierngsbedürftigen Zustand** und ist sofort als solide Basis für ein neues Zuhause geeignet. Gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit, einzelne Bereiche gezielt zu **modernisieren und aufzuwerten**. Je nach persönlichem Geschmack kann dabei bereits mit kleineren Adaptierungen ein zeitgemäßes und individuelles Wohnambiente geschaffen werden.

Großzügiges Wohnen mit vielen Möglichkeiten

Mit rund **107 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung außergewöhnlich viel Platz. Die **3,5 Zimmer** ermöglichen eine vielseitige Nutzung – beispielsweise mit großzügigem Wohnbereich, mehreren Schlafzimmern, Homeoffice, Ankleidezimmer oder Gästezimmer.

Durch die vorhandene Größe lässt sich die Wohnung sowohl als komfortables Zuhause für eine Familie als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf hervorragend nutzen.

Wer eine umfassende Sanierung wünscht, kann die Wohnung natürlich Schritt für Schritt modernisieren. Ebenso ist es möglich, zunächst nur einzelne Bereiche – etwa **Küche, Bad oder Böden** – zu erneuern und den bestehenden, gepflegten Charakter zu erhalten.

Attraktive Lage in der Ziegelofengasse

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

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Geschäften und Nahversorgern. Gleichzeitig sind wichtige Ziele innerhalb Wiens schnell und unkompliziert erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- **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. **107 m² Wohnfläche**
- **3,5 Zimmer**
- großzügige Raumaufteilung
- **gepflegter, gebrauchter Zustand**
- sofort nutzbar
- Möglichkeit zur **schrittweisen Modernisierung**
- großes individuelles Gestaltungspotenzial
- attraktive Lage in der **Ziegelofengasse**
- **Nähe Naschmarkt**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- **U4 und U1** gut erreichbar

Eine großzügige Wohnung mit viel Platz, guter Substanz und der Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungen ein individuelles und zeitgemäßes Zuhause zu schaffen.

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