Großzügiger Altbau mit 77 m² | 3 Zimmer | Sanierungspotenzial & geplanter Balkon



Objektnummer: 2153/247

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1899
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,11 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	131,76 €
USt.:	15,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

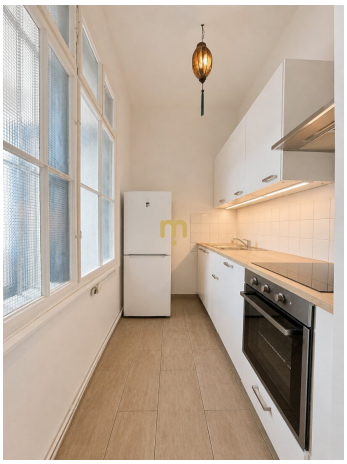




















mer
lin .

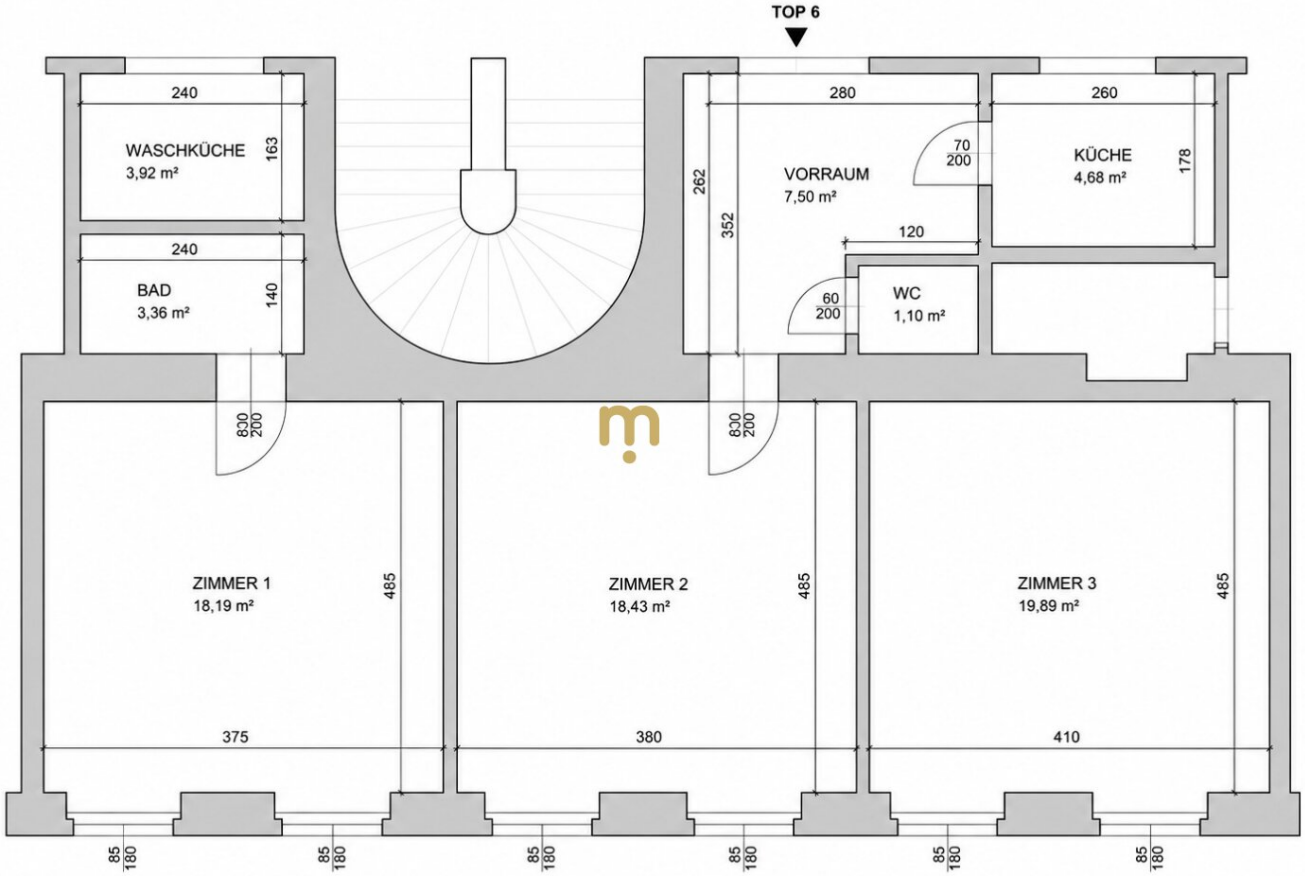
— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

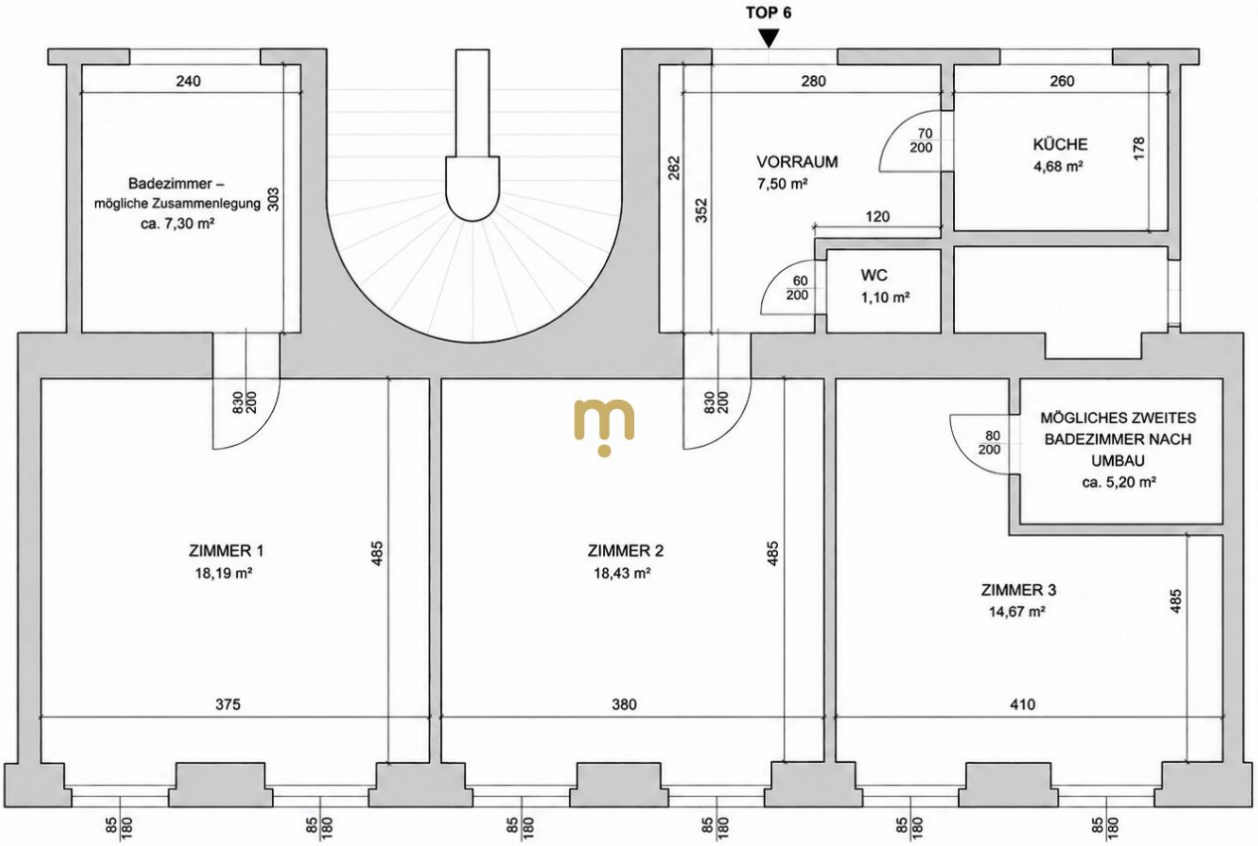
Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN → merlinreal.com

let's talk real estate.


TOP 6
240
WASCHKÜCHE
3,92 m²
163
240
BAD
3,36 m²
140
280
VORRAUM
7,50 m²
262
352
70
200
260
KÜCHE
4,68 m²
178
120
60
200
WC
1,10 m²
830
200
830
200
ZIMMER 1
18,19 m²
485
375
ZIMMER 2
18,43 m²
485
380
ZIMMER 3
19,89 m²
485
410
85
180
85
180
85
180
85
180
85
180
85
180


TOP 6
240
Badezimmer –
mögliche Zusammenlegung
ca. 7,30 m²
303
280
VORRAUM
7,50 m²
262
352
70
200
120
260
KÜCHE
4,68 m²
178
60
200
WC
1,10 m²
830
200
830
200
MÖGLICHES ZWEITES
BADEZIMMER NACH
UMBAU
ca. 5,20 m²
80
200
ZIMMER 1
18,19 m²
485
ZIMMER 2
18,43 m²
485
ZIMMER 3
14,67 m²
485
375
380
410
85
180
85
180
85
180
85
180
85
180
85
180

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese großzügige klassische Altbauwohnung mit rund 77 m² Wohnfläche. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über drei großzügige Zimmer, eine separate Küche, einen geräumigen Vorraum, ein separates WC sowie einen derzeit in Umgestaltung befindlichen Badezimmerbereich.

Vom rund 7,5 m² großen Vorzimmer bzw. Garderobenbereich sind die separate Küche, das Gäste-WC sowie der zentrale Wohnbereich direkt erreichbar. Von diesem aus gelangt man weiter in die beiden großzügigen Schlafzimmer.

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Wohnung sind die nahezu gleichwertigen Raumgrößen der drei Hauptzimmer. Diese verfügen jeweils über rund 19m2 m² und bieten dadurch außergewöhnlich viel Platz sowie zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung und Einrichtung.

Ein weiteres Highlight ist der geplante Balkon in den ruhigen, begrünten Innenhof. Dieser soll über den Gang erreichbar sein und der Wohnung künftig einen zusätzlichen privaten Freibereich bieten. Das entsprechende behördliche Genehmigungsverfahren läuft derzeit.

Auch hinsichtlich der Badezimmer bietet die Wohnung besonderes Entwicklungspotenzial. Angrenzend an das bestehende Badezimmer befindet sich eine bisher separat genutzte Waschküche. Geplant ist, diese beiden Bereiche zusammenzuführen und dadurch ein großzügiges Badezimmer mit rund 7,3 m² zu schaffen. Diese Fläche wurde bei der angegebenen Gesamtfläche von rund 77 m² bereits berücksichtigt.

Alternativ zum Verkauf im derzeit leicht sanierungsbedürftigen Zustand plant der aktuelle Eigentümer, die Wohnung selbst umfassend zu sanieren und anschließend in fertig saniertem Zustand anzubieten. Im Zuge dieser geplanten Sanierung soll nicht nur das bestehende Badezimmer gemeinsam mit der angrenzenden Waschküche zu einem großzügigen Bad mit rund 7,3 m² zusammengelegt werden, sondern darüber hinaus im zweiten Schlafzimmer ein zusätzliches Badezimmer mit rund 5,2 m² entstehen.

Dadurch würden künftig beide Schlafzimmer über ein eigenes Badezimmer verfügen – ein für diese Wohnungsgröße besonders attraktives Raumkonzept. Das betreffende Schlafzimmer würde selbst nach Errichtung des zusätzlichen Badezimmers noch über rund 14,7 m² verfügen. Die beigefügten Grundrisse veranschaulichen sowohl die großzügige Ausgangssituation als auch die vom Eigentümer angedachte zukünftige Raumaufteilung.

Erste Arbeiten in der Wohnung haben bereits begonnen. Weitere Details zum geplanten Sanierungskonzept, zum aktuellen Stand der Arbeiten sowie zu den unterschiedlichen Erwerbsmöglichkeiten erläutern wir gerne im persönlichen Gespräch.

Ein Lift ist im Haus vorhanden und fährt bis zur Wohnebene. Der Zugang zum Lift erfolgt über einige Stufen, weshalb die Wohnung nicht vollständig barrierefrei erreichbar ist.

Die separate Küche ist bereits vollständig ausgestattet und im Kaufpreis enthalten.

- Auf einen Blick -

- ca. 77 m² Wohnfläche

- 3 großzügige Zimmer

- großzügiger Vorraum/Garderobenbereich

- voll ausgestattete Küche bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten

- geplanter Balkon in den ruhigen, begrünten Innenhof – derzeit im Genehmigungsverfahren

- separates Gäste-WC

- geplantes großzügiges Badezimmer mit ca. 7,3 m²

- optional auch in saniertem Zustand erhältlich

- optionales zweites Badezimmer mit ca. 5,2 m² im Zuge der geplanten Sanierung

- Lift bis zur Wohnebene

Die dargestellten Bilder wurden teilweise mittels KI und Bildbearbeitung nachbearbeitet. Dabei wurde bestehendes Mobiliar digital entfernt. Einzelne Bilder zeigen zudem KI-generierte Möblierungsvorschläge und dienen ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung. Die tatsächliche Ausstattung kann von den dargestellten Bildern abweichen.

Die dargestellten Grundrisse dienen der Veranschaulichung der bestehenden bzw. einer möglichen zukünftigen Raumaufteilung. Geplante bauliche Veränderungen und Nutzungen sind vorbehaltlich der technischen, rechtlichen und gegebenenfalls behördlichen Umsetzbarkeit zu verstehen.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Ottakring, unweit des

Brunnenmarkts und des Yppenplatzes. Das beliebte Grätzl rund um den Brunnenmarkt bietet zahlreiche Cafés, Restaurants, Marktstände und Einkaufsmöglichkeiten und zählt zu den lebendigen Wohngegenden des Bezirks.

Auch die Thaliastraße mit ihren zahlreichen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind rasch erreichbar und sorgen für eine gute Verbindung in Richtung Innenstadt und zu den umliegenden Bezirken.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, urbanem Wohnumfeld, großzügigem Grundriss und klassischem Wiener Altbau macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676 / 963 55 85** oder **tberger@merlinreal.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches **Exposé mit sämtlichen Unterlagen sowie weiteren Informationen zur geplanten Sanierung** erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap