

**Klein anfangen. Schön ankommen. | 32 m² Altbau mit
genehmigtem Balkon – EUR 119.000,- | Jetzt Besichtigung
sichern!**



Objektnummer: 300049

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreitnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,00 m ²
Nutzfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	119.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.718,75 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

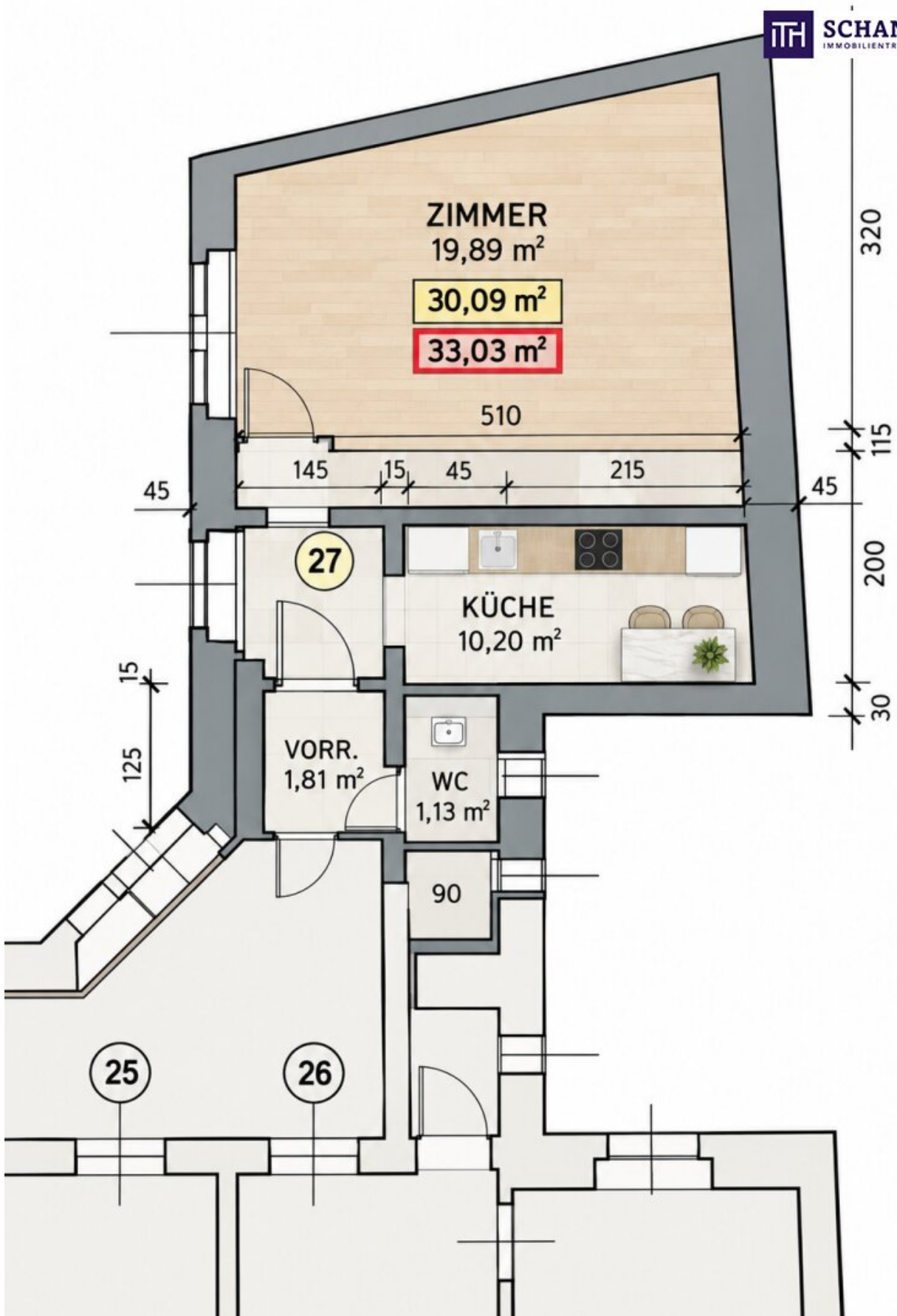
T +43 660 199 20 22
H +43 664 307 00 09

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









Objektbeschreibung

Klein anfangen. Schön ankommen. | 32 m² Altbau mit genehmigtem Balkon – EUR 119.000,- | Jetzt Besichtigung sichern!

Diese renovierungsbedürftige Altbauwohnung in der **Kreitnergasse** bietet auf rund **32 m² Wohnfläche** überraschend viel Raum und vor allem enormes Gestaltungspotenzial.

Die Wohnung befindet sich im **letzten Obergeschoss** des Hauses und präsentiert sich angenehm hell. Der Grundriss ist kompakt, aber sehr gut nutzbar: Beim Betreten befinden sich eine **separate Toilette** sowie eine **getrennte Küche**. Das Herzstück bildet der ausgesprochen großzügige Wohn-/Schlafraum, der ausreichend Platz bietet, um Wohnen und Schlafen sinnvoll voneinander zu trennen.

Das absolute Highlight: Für Top 27 liegt bereits eine **Genehmigung für den Anbau eines Balkons** vor. Gegen einen Aufpreis von **EUR 15.000,-** kann dieser Balkon realisiert werden und würde die Wohnung nochmals deutlich aufwerten.

Gerade im Zuge einer ohnehin anstehenden Sanierung bietet sich hier die Möglichkeit, eine moderne und sehr charmante Altbauwohnung nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Highlights

- ca. **32 m² Wohnfläche**
- letztes Obergeschoss
- angenehm hell
- renovierungsbedürftige
- sehr großzügiger Wohn-/Schlafraum
- getrennte Küche
- separate Toilette

- **Balkonanbau bereits genehmigt**
- Balkon gegen Aufpreis von **EUR 15.000,-** realisierbar
- wunderschön aufgewertetes Altbauhaus
- Kaufpreis: **EUR 119.000,-**

Top 27 ist genau die Art von Wohnung, bei der man bereits heute sehen kann, was daraus werden kann: **sanieren, clever gestalten und mit einem Balkon einen echten Mehrwert schaffen.**

Klein starten. Groß denken. Balkon drauf.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap