3-ZIMMER-ALTBAU in 1160 Wien – großzügiger Grundriss & geplanter Hofbalkon

Objektnummer: 2153/255

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1899
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,37 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	117,74 €
USt.:	13,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

mer
lin .

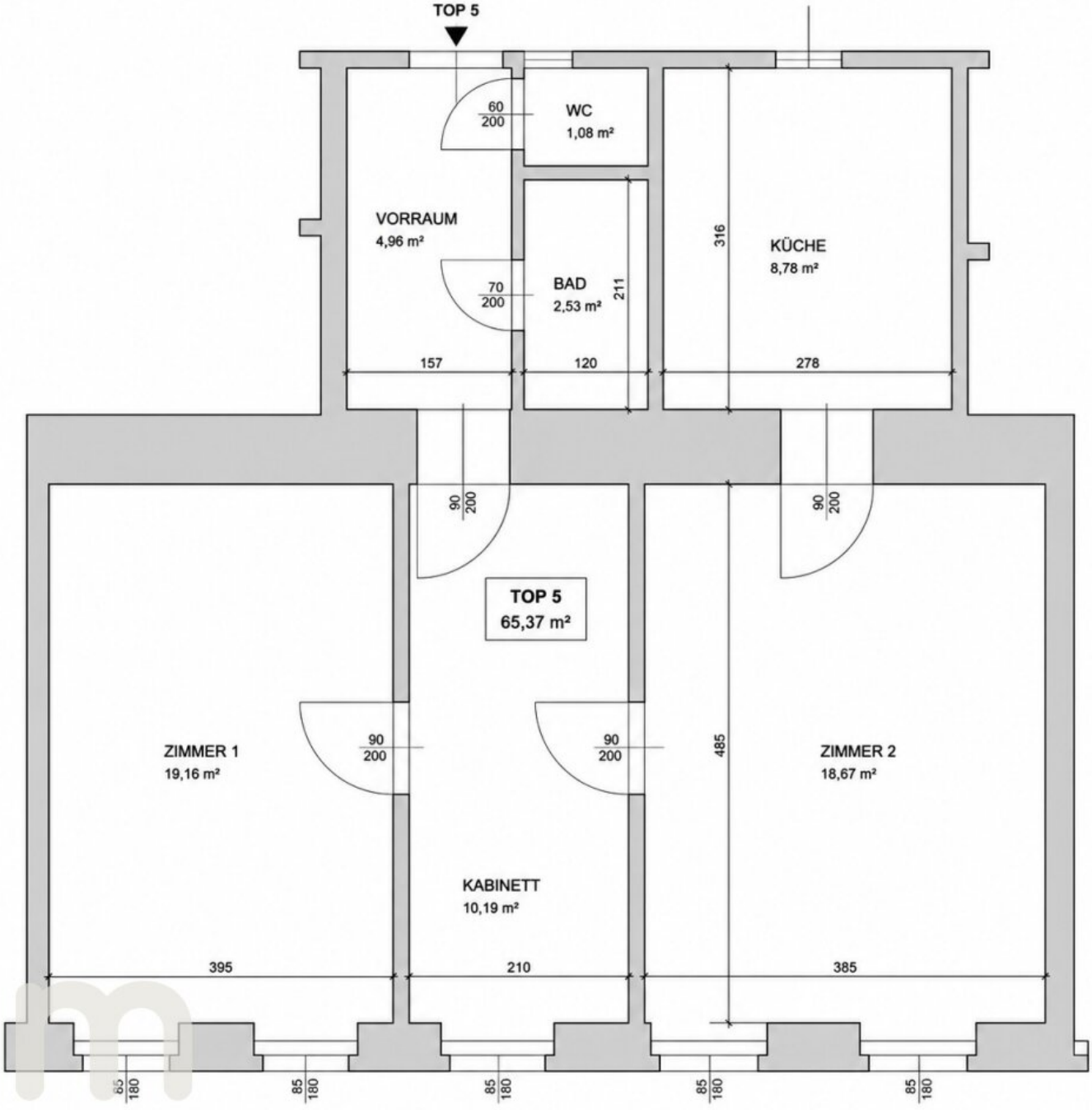
— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

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 5
60
200
WC
1,08 m²
VORRAUM
4,96 m²
70
200
BAD
2,53 m²
211
316
KÜCHE
8,78 m²
157
120
278
90
200
90
200
TOP 5
65,37 m²
ZIMMER 1
19,16 m²
90
200
90
200
485
ZIMMER 2
18,67 m²
KABINETT
10,19 m²
395
210
385
85
180
85
180
85
180
85
180
85
180

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese klassische Altbauwohnung mit rund **65 m² Wohnfläche**. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über **drei Zimmer, eine separate Küche, Vorraum sowie Badezimmer und WC**.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre **großzügigen Raumdimensionen und den klassischen Altbaugrundriss**. Sowohl das Wohn- als auch das Schlafzimmer verfügen über jeweils rund 19 m² und bieten damit viel Platz für eine individuelle Gestaltung. Die separate Küche umfasst rund 9 m², ist bereits vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich.

Ein besonderes 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.

In den Wohnräumen ist derzeit Parkettboden verlegt. Beheizt wird die Wohnung mittels Gas.

Die Wohnung wird in leicht sanierungsbedürftigem Zustand verkauft und eignet sich ideal, um sie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Alternativ ist seitens des Eigentümers geplant, die Wohnung selbst zu sanieren und anschließend in entsprechend saniertem Zustand anzubieten. Nähere Informationen zu den beiden Möglichkeiten erhalten Sie gerne auf Anfrage.

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.

- Auf einen Blick -

- ca. 65 m² Wohnfläche

- 3 Zimmer

- 2. Obergeschoss

- voll ausgestattete Küche

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

- Parkettboden in den Wohnräumen

- Gasheizung

- Lift bis zur Wohnebene

- leicht sanierungsbedürftiger Zustand

- optional auch in saniertem Zustand erhältlich

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.

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 und klassischem Wiener Altbau macht die Lage 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** 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