

**Viel Platz für Ihre Wohnideen – sanierungsbedürftiger
Altbau nahe Brunnenmarkt und Yppenplatz!**



Mittelzimmer

Objektnummer: 6653/1118

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	89,78 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	292,69 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

11.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

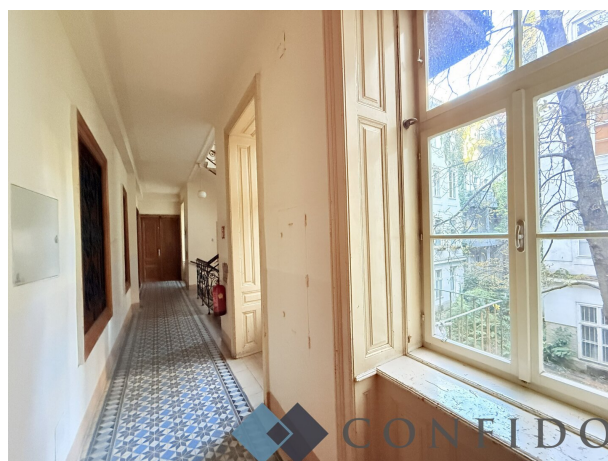
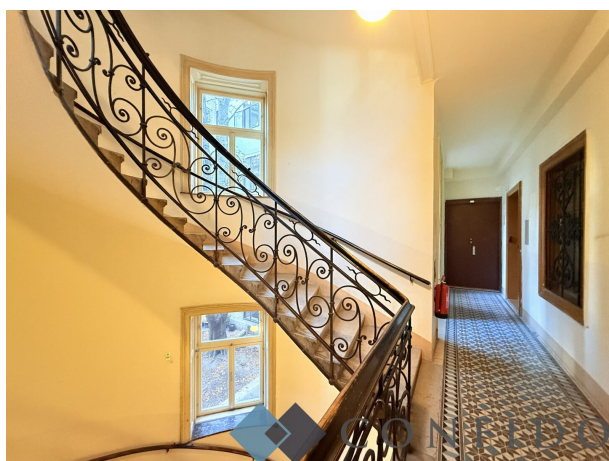
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

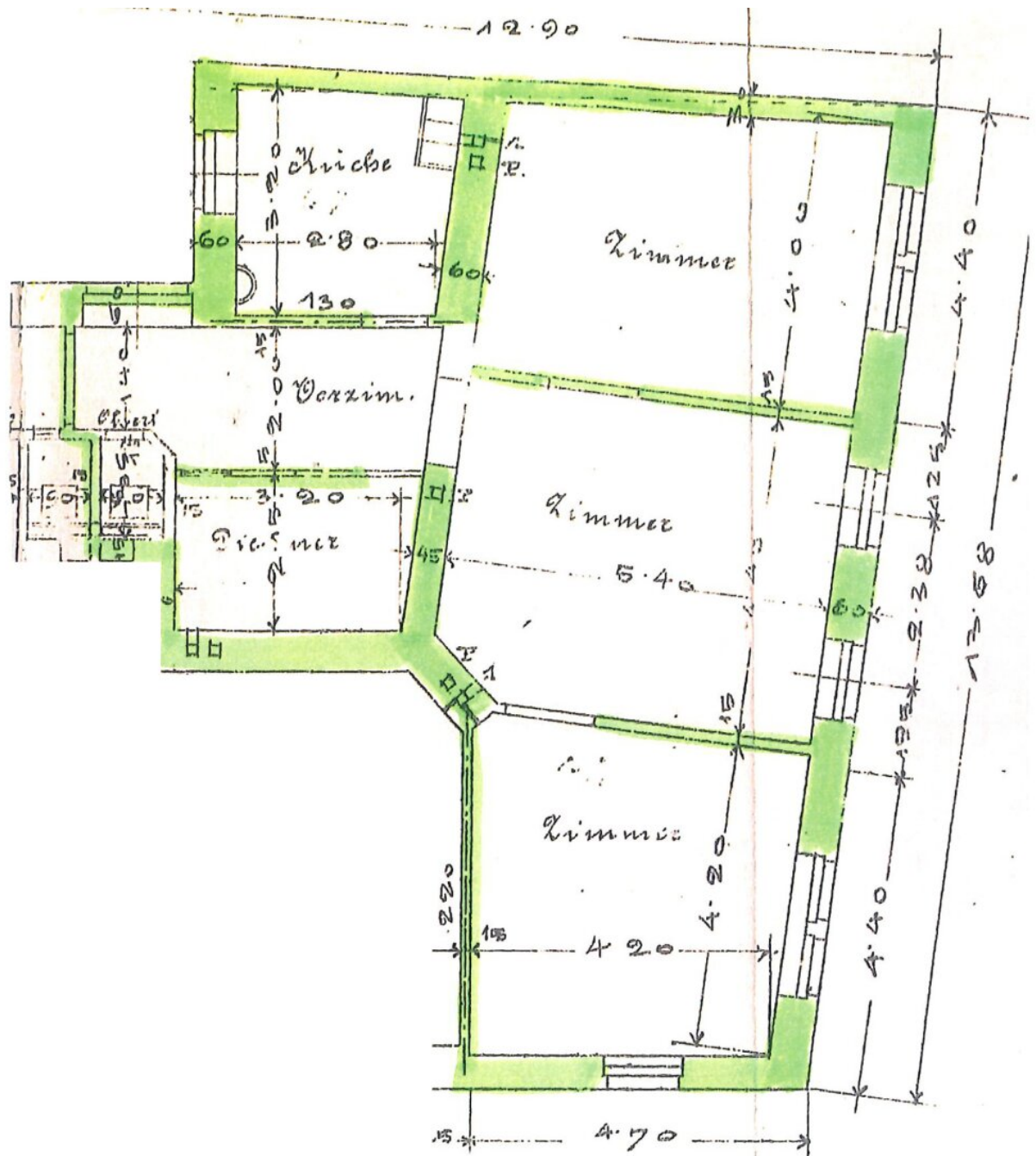












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese rund **90 m² große, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung** in attraktiver Lage des **16. Wiener Gemeindebezirks**, nur **wenige Gehminuten vom beliebten Brunnenmarkt und Yppenplatz** entfernt.

Die Wohnung **befindet sich im 1. Stock in einem wunderschönen Altbau** und überzeugt durch ihren **klassischen Wiener Altbaucharme, großzügige Raumdimensionen und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**.

Bereits beim **Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiges Vorzimmer**, von dem aus **die einzelnen Wohnbereiche erschlossen** werden. Besonders hervorzuheben sind die **beiden großzügigen, nebeneinanderliegenden Zimmer mit jeweils rund 22–24m²**, die **separat vom Vorzimmer aus begehbar** sind. Die schönen **Raumproportionen bieten ideale Voraussetzungen für die Gestaltung eines einladenden Wohnbereichs** sowie eines **großzügigen Schlafzimmers**.

Ein **drittes, ebenfalls geräumiges Zimmer mit rund 20 m²** eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ob als **weiteres Schlafzimmer, Kinderzimmer oder großzügiger Arbeitsbereich**.

Die **separate Küche** bietet ausreichend Platz für die Gestaltung einer funktionalen und ansprechenden Küchenlösung. Das **Badezimmer befindet sich unmittelbar rechts vom Vorzimmer** und ist ebenso wie **die separate Toilette räumlich vom Wohnbereich getrennt**.

Die Wohnung **befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet damit **die wunderbare Gelegenheit, die Räumlichkeiten ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen neu zu gestalten**. Durch eine **geschickte Raumplanung** und eine **umfassende Modernisierung** lässt sich das **vorhandene Potenzial optimal ausschöpfen** und eine **wunderschöne Altbauwohnung mit individuellem Charakter realisieren**.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die attraktive **Lage nahe dem Brunnenmarkt und dem beliebten Yppenplatz**. Das **lebendige Grätzl** begeistert mit seiner **vielfältigen Gastronomieszene, charmanten Cafés, kleinen Geschäften** und dem besonderen **Flair eines der bekanntesten Marktviertel Wiens**.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Dusche

- separate Küche
- separate Toilette
- 3 Zimmer

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 <1.000m
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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap