

## 2 Zimmer mit Gestaltungsspielraum | 42,63 m<sup>2</sup> Altbau in Ottakring



**Objektnummer: 7398/202604849**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien, Ottakring |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 42,63 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 78,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,65               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 139.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

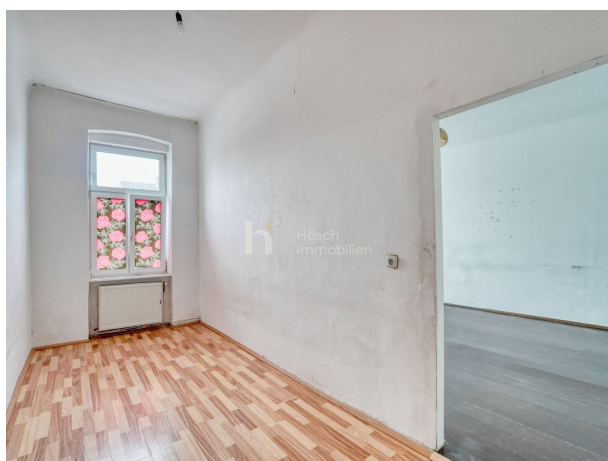


### Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

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





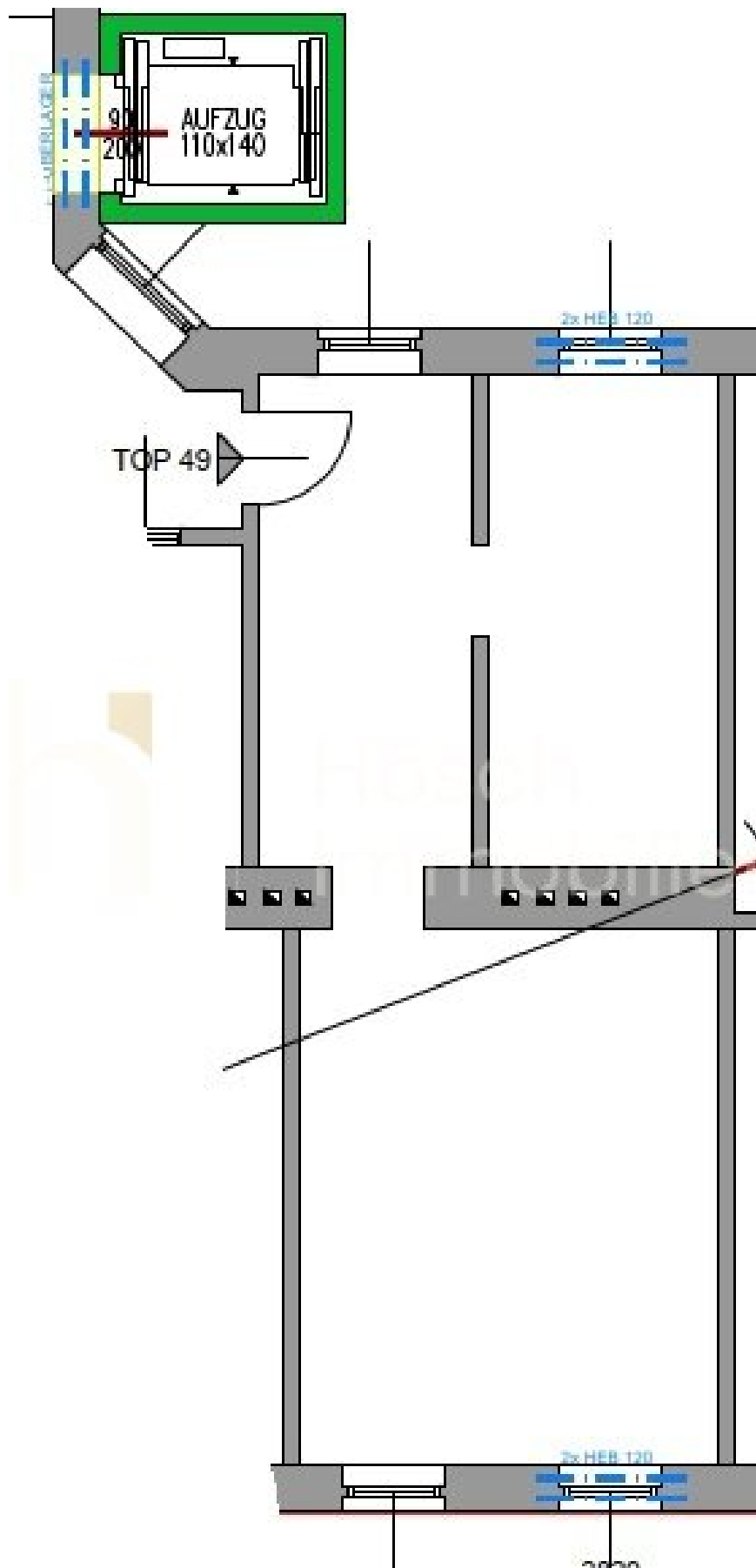












# Objektbeschreibung

## WIENER ALTBAU. NEUE MÖGLICHKEITEN.

Ein Zuhause mit eigener Handschrift, eine langfristige Immobilienanlage oder Raum für ein neues Wohnkonzept: Dieses **Altbauprojekt in 1160 Wien** verbindet den Charakter eines gewachsenen Wiener Wohnhauses mit unterschiedlichen Möglichkeiten für Eigennutzer und Anleger. Das um 1900 errichtete Gebäude bietet kompakte Stadtwohnungen ebenso wie großzügigere Einheiten – in einem lebendigen Bezirk, der Wiener Alltag und urbane Vielfalt zusammenbringt.

Das Angebot umfasst **leerstehende, sanierungsbedürftige Wohnungen sowie unbefristet vermietete Anlagewohnungen**. Die leerstehenden Einheiten eröffnen Spielraum für eine individuelle Gestaltung: Materialien, Farben und Nutzung können auf die eigenen Vorstellungen abgestimmt werden. Bei den vermieteten Wohnungen steht der Erwerb einer bestehenden Anlage im Vordergrund. Welche Variante zu Ihrem Vorhaben passt, ergibt sich aus dem jeweiligen Wohnungsangebot und den dazugehörigen Unterlagen.

## DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

- Wiener Altbaubestand, Baujahr ca. 1900
- Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Grundrissvarianten
- Leerstehende Einheiten mit Sanierungsbedarf und persönlichem Gestaltungsspielraum
- Unbefristet vermietete Wohnungen für eine langfristige Anlage
- Einzelverkauf mit wohnungsspezifischen Preisen und Angaben
- Zusätzlich ein gesondert angebotenes Dachgeschoss-Ausbauprojekt

## RAUM FÜR IHRE VORSTELLUNGEN

Der Reiz eines Altbaus liegt in seinem gewachsenen Charakter und den Möglichkeiten, die sich aus dem vorhandenen Bestand entwickeln lassen. Gerade eine sanierungsbedürftige

Wohnung bietet die Gelegenheit, ein persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen. Ob ein überschaubares erstes Eigenheim, eine Stadtwohnung oder mehr Raum für den nächsten Lebensabschnitt: Die unterschiedlichen Einheiten ermöglichen eine gezielte Auswahl nach Größe, Raumaufteilung und Budget.

**Die Wohnungen werden in ihrem jeweiligen Bestandszustand angeboten.** Eine fertige Sanierung oder eine bestimmte künftige Ausstattung ist damit nicht zugesagt. Raumaufteilung, Ausstattungsdetails und Nutzbarkeit sind je Einheit anhand der Originalunterlagen und einer Besichtigung zu beurteilen.

## **DACHGESCHOSS MIT ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE**

Ergänzend zum Wohnungsbestand wird ein **Dachgeschoss-Ausbauprojekt für sechs geplante Einheiten** angeboten. Vorgesehen sind rund 447,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ergänzende Freiflächen. Es handelt sich um ein Ausbauprojekt, dessen Umsetzung gesondert zu prüfen und zu kalkulieren ist. Die geplanten Dachgeschosswohnungen werden hier nicht als bereits fertiggestellte Wohnungen dargestellt.

## **GEPLANTE AUFWERTUNG DER ALLGEMEINTEILE**

Ein gepflegter Hauseingang, ein aufgefrischtes Stiegenhaus und überarbeitete Fassaden sollen den Charakter des Altbaus künftig noch besser zur Geltung bringen. Für die Allgemeinteile sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sanierung des Haustors und der Hoftür
- Verfliesung der Allgemeinflächen
- Zweifacher Anstrich des Stiegenhauses
- Reparatur der Gangfenster
- Arbeiten an der Gegensprechanlage
- Sanierung der Hof- und Straßenfassade

Auch die Wohnungseingangstüren sollen ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten. Dafür

werden ein einheitlicher Anstrich beziehungsweise ein möglicher Austausch geprüft; die konkrete Ausführung und die Kosten befinden sich noch in Abklärung.

Die Maßnahmen sind als geplante Arbeiten am Haus zu verstehen und von einer individuellen Sanierung der jeweiligen Wohnung zu unterscheiden.

## LAGE – WIEN IM ALLTAG ERLEBEN

Ottakring steht für eine abwechslungsreiche Mischung aus Wohnvierteln, lokalen Geschäften, Gastronomie und gewachsenen Grätzeln. Der Bezirk bietet Raum für ein aktives Stadtleben und zugleich unterschiedliche Rückzugsmöglichkeiten. Die Lage eignet sich für Menschen, die ein authentisches Wiener Umfeld schätzen und ihren Alltag in der Stadt gestalten möchten.

Gerne stellen wir Ihnen die verfügbaren Einheiten gegenüber und begleiten Sie bei der Auswahl einer Wohnung, die zu Ihrem Wohn- oder Anlagevorhaben passt.

## PROJEKTGALERIE

Die Beispielfotos der Projektgalerie zeigen unterschiedliche Wohnungen des Hauses. Haus-, Hof- und Umfeldansichten ergänzen den Eindruck des Altbaubestands. Die konkrete Raumaufteilung und Ausstattung ergibt sich aus dem jeweiligen Einzelangebot.

**Visualisierungen zeigen das Potenzial:** Die entsprechend gekennzeichneten Abbildungen veranschaulichen eine mögliche Raumgestaltung. Sie zeigen keine bereits ausgeführte Sanierung. Die dargestellte Einrichtung und Sanierung sind nicht Bestandteil des Kaufangebots; maßgeblich ist der vorhandene Zustand der jeweiligen Wohnung.

**Die gegenständliche Wohnung** befindet sich im 3. Obergeschoss eines Wiener Altbaus in **1160 Wien, Ottakring** und bietet rund **42,63 m<sup>2</sup> Nutzfläche** mit 2 Zimmern. Die Einheit ist **leerstehend und sanierungsbedürftig**. Damit eröffnet sie die Möglichkeit, die vorhandenen Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und ein persönliches Zuhause im Wiener Altbaubestand zu schaffen.

Aus dem bestehenden Grundriss lässt sich ein Wohnkonzept entwickeln, das zum eigenen Alltag passt. Die Küche bildet einen eigenen Bereich, während die Wohnräume unterschiedlich genutzt werden können. Bei der Besichtigung lässt sich gemeinsam beurteilen, welche Gestaltungsideen im vorhandenen Bestand sinnvoll umgesetzt werden können.

## RÄUMLICHKEITEN

- Küche
- Kabinett

- Zimmer

## AUSSTATTUNG UND ZUSTAND

- Altbaubestand, Baujahr ca. 1900
- 42,63 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3. Obergeschoss
- Leerstehende Wohnung mit Sanierungsbedarf
- Kein Lift im Haus

Die Einheit wird im bestehenden Zustand angeboten. Sanierung und gewünschte neue Ausstattung sind vom Käufer zu planen und umzusetzen.

## LAGE

Das Wohnumfeld in Ottakring verbindet den Charakter eines gewachsenen Wiener Grätzels mit urbaner Vielfalt. Lokale Geschäfte, Gastronomie und das vielseitige Leben des 16. Bezirks prägen den Alltag. Wer Wiener Altbau schätzt und ein eigenes Wohn- oder Anlagevorhaben verfolgt, findet hier eine interessante Möglichkeit im Bestand.

## KAUFPREIS UND KONTAKT

**Kaufpreis: € 139 000,–**

**Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.**

Für weitere Informationen und die Abstimmung einer Besichtigung steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** gerne unter **+43 676 844 403 202** oder [a.abramov@hoesch-immobilien.at](mailto:a.abramov@hoesch-immobilien.at) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap