2 Zimmer mit Gestaltungsspielraum | 43,93 m² Altbau in Ottakring



Objektnummer: 7398/202604823

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	43,93 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	145.000,00 €

Provisionsangabe:

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.

















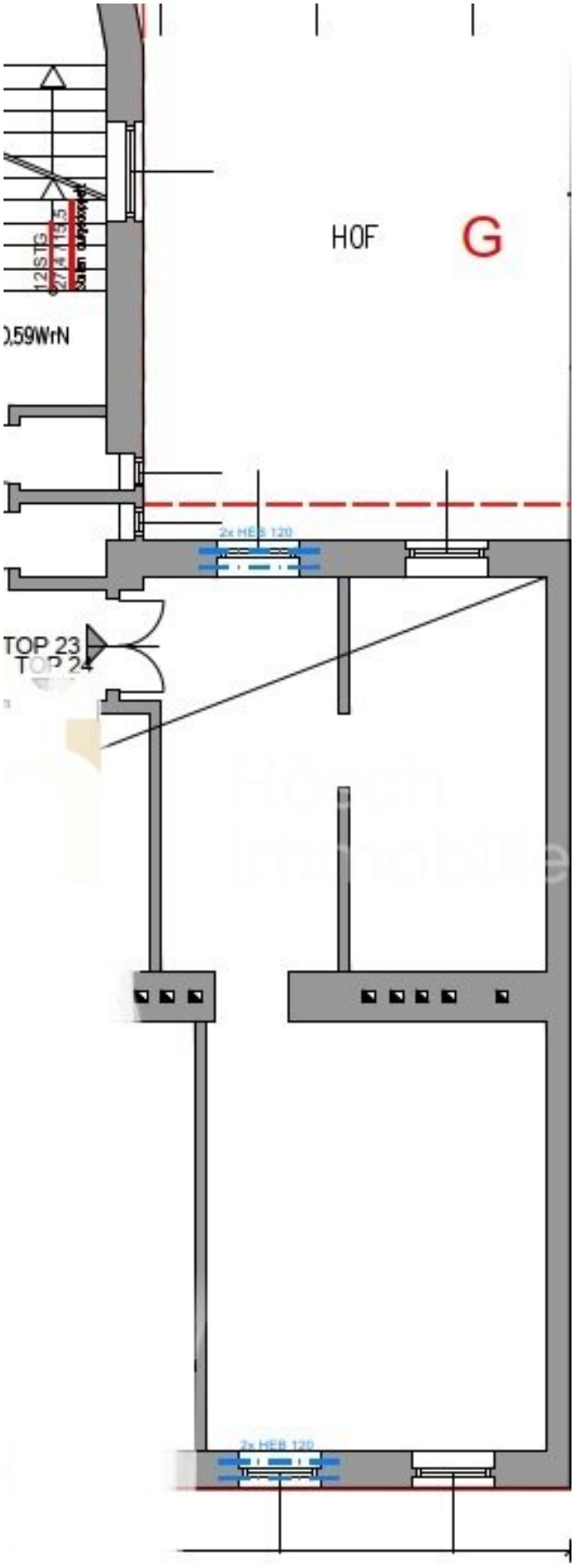



WOLF
Bad








HOF
G
2x HEB 120
TOP 23
TOP 24
2x HEB 120

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 m² Wohnfläche und ergänzende Freiflächen. Es handelt sich um ein Ausbauvorhaben, 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 **43,93 m² 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
- 43,93 m² 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: € 145 000,–

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 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