# Helle 3-Zimmer-Wohnung in 1170 Wien – teilsaniert, 60m², baubewilligter Balkon!



**Objektnummer: 2258/316**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien,Hernals |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 60,41 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 180,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,42 |
| **Kaufpreis:** | 220.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

MAXSTA Immo GmbH
Donau-City-Straße 13A / 22
1220 Wien

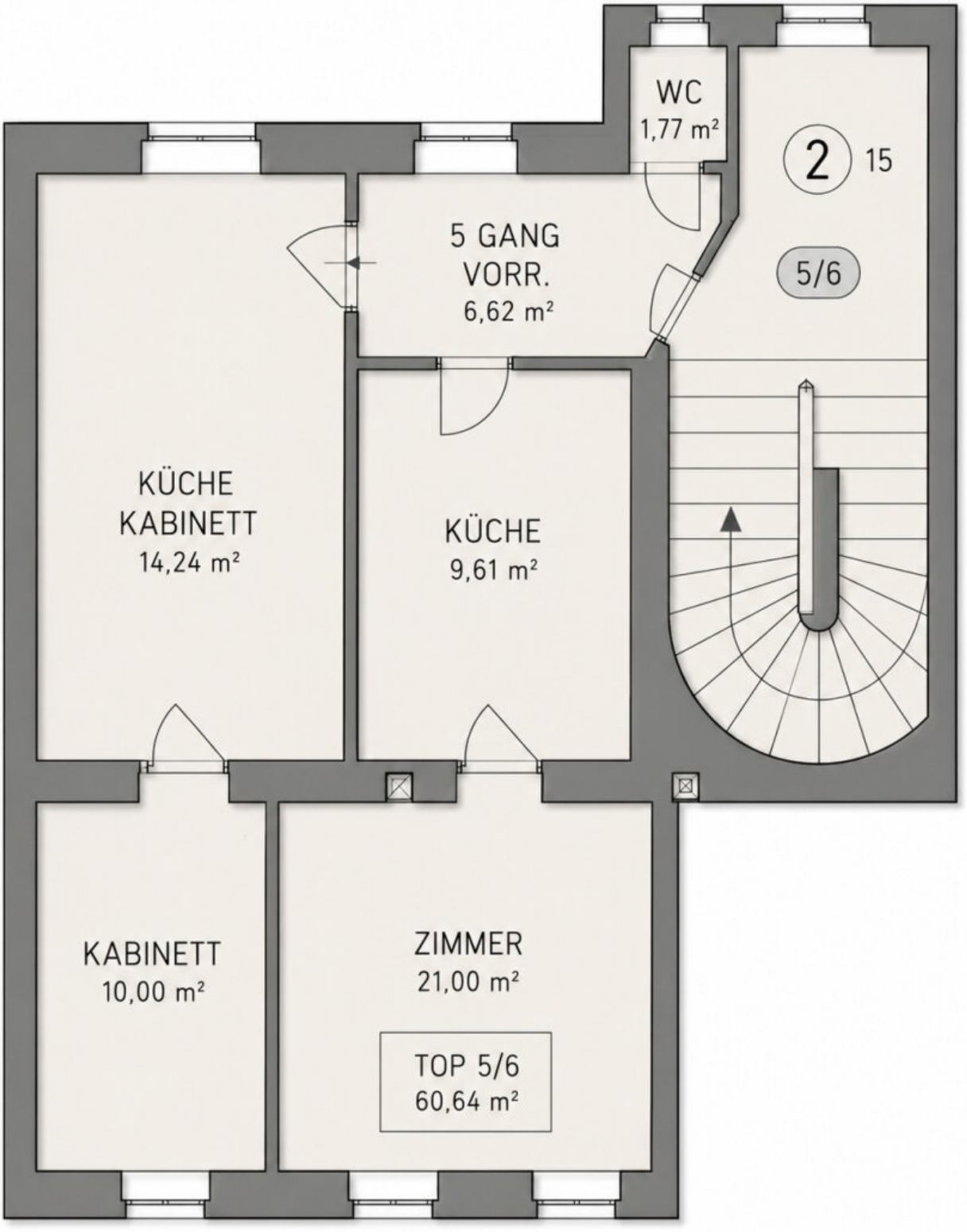
T +4367761361090
H +4367761361090

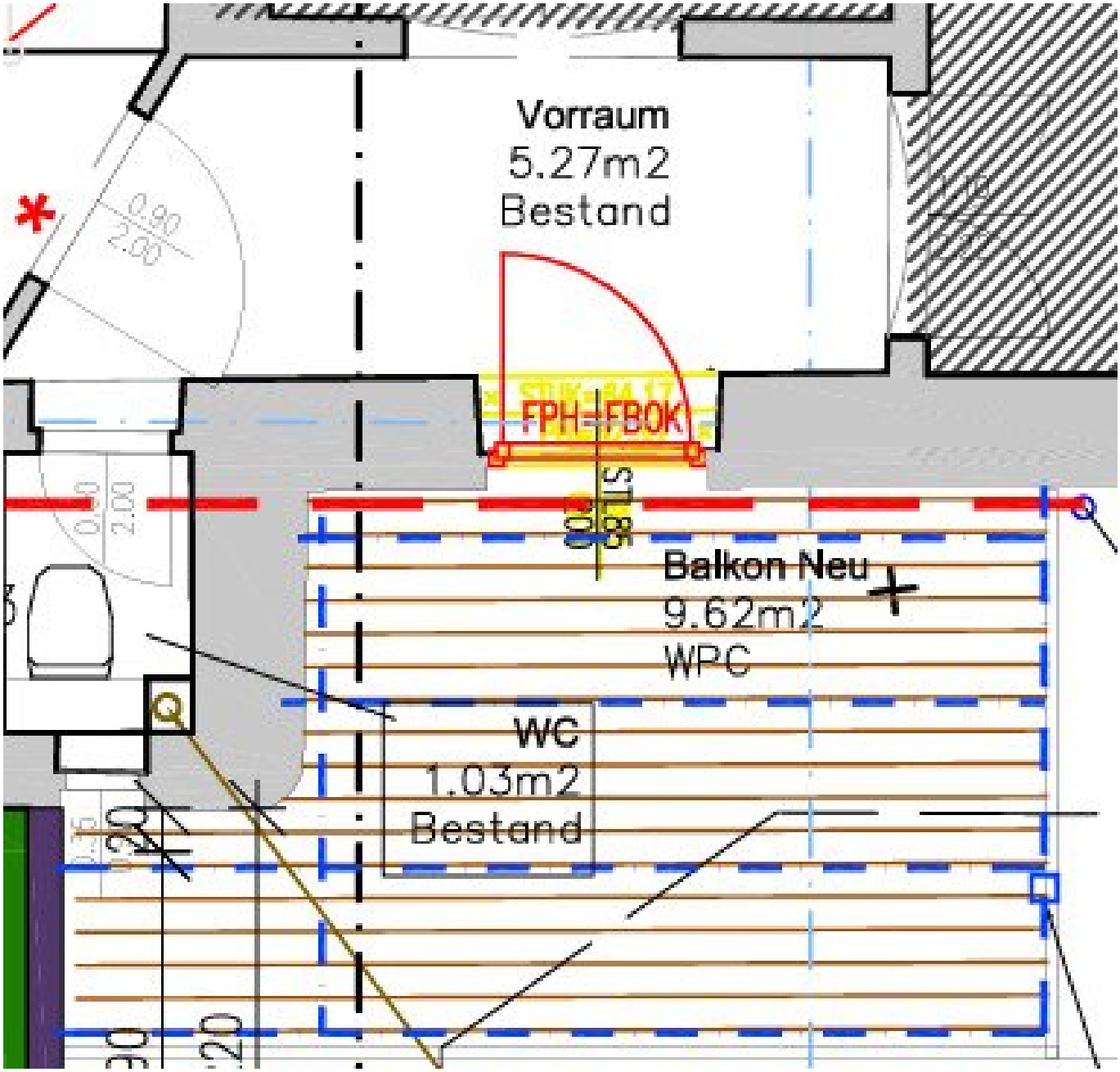
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








WC
1,77 m²
2
15
5/6
5 GANG
VORR.
6,62 m²
KÜCHE
KABINETT
14,24 m²
KÜCHE
9,61 m²
KABINETT
10,00 m²
ZIMMER
21,00 m²
TOP 5/6
60,64 m²


Vorraum
5.27m2
Bestand
FPH=FBOK
Balkon Neu
9.62m2
WPC
WC
1.03m2
Bestand

# Objektbeschreibung

## Teilsanierte Altbauwohnung mit bewilligtem Balkon und viel Potenzial

Diese rund **60 m² große Altbauwohnung** überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und der Möglichkeit, den Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen weiterzugestalten. Dank ihrer praktischen Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Eigennutzer sowie als attraktive Anlageimmobilie.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum**, ein **separates WC**, eine **Küche**, ein **großzügiges Wohnzimmer** sowie ein **Kabinett**, das sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt.

Die Wohnung befindet sich in einem **teilsanierten Zustand** und bietet damit eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungen. So können zukünftige Eigentümer den Wohnraum nach ihren persönlichen Wünschen vervollständigen und den klassischen Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **rechtskräftig bewilligte Errichtung eines Balkons mit rund 9,60 m²**, der den Wohnkomfort deutlich erhöht und zusätzlichen Freiraum im ruhigen Innenhof schafft.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap