Helle 3-Zimmer-Wohnung, 72,85m², teilsaniert mit bewilligtem Balkon und großem Potenzial - Yppenplatz Nähe



Objektnummer: 2258/314

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:	72,85 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	263.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

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

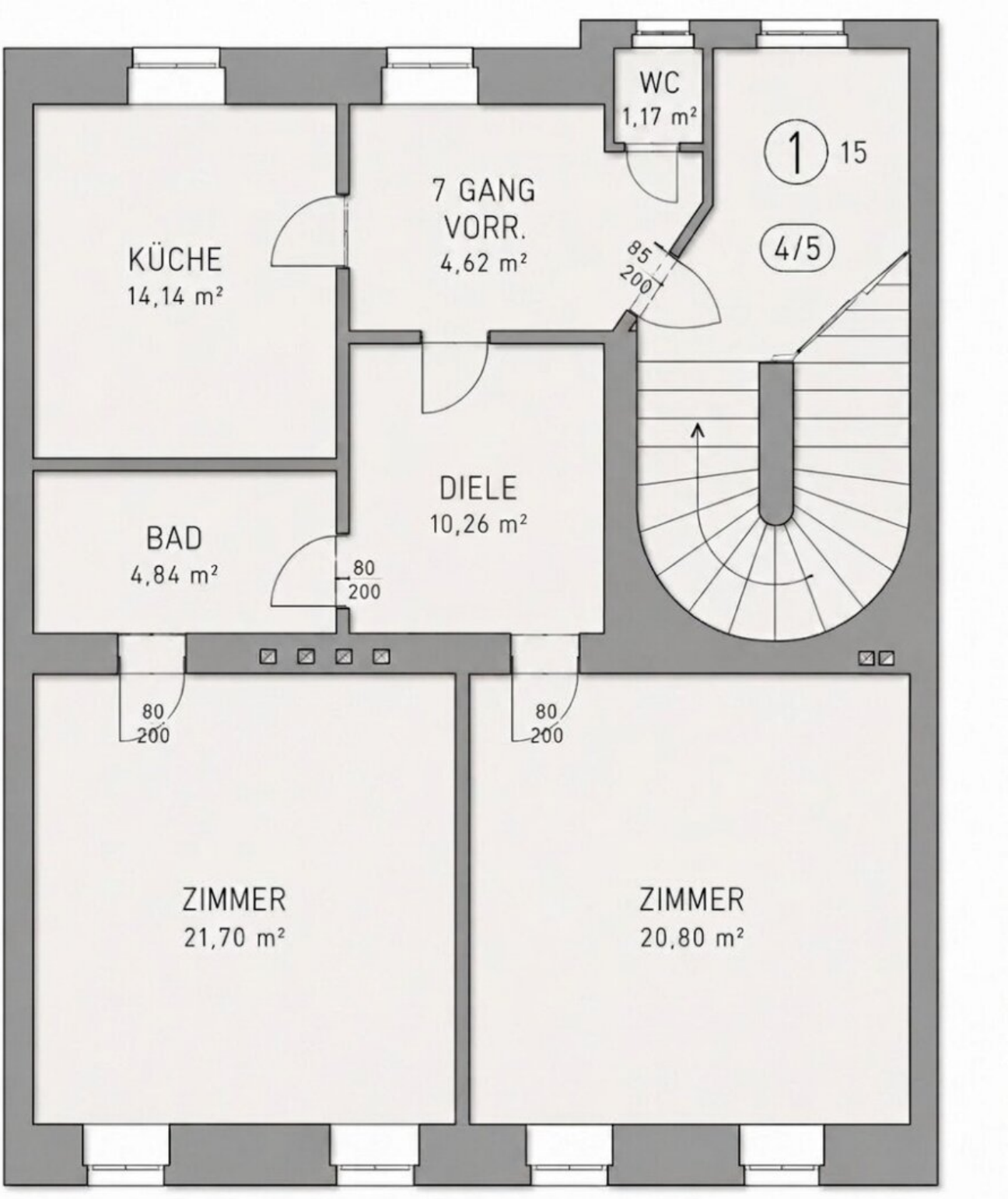
T +4367761361090
H +4367761361090

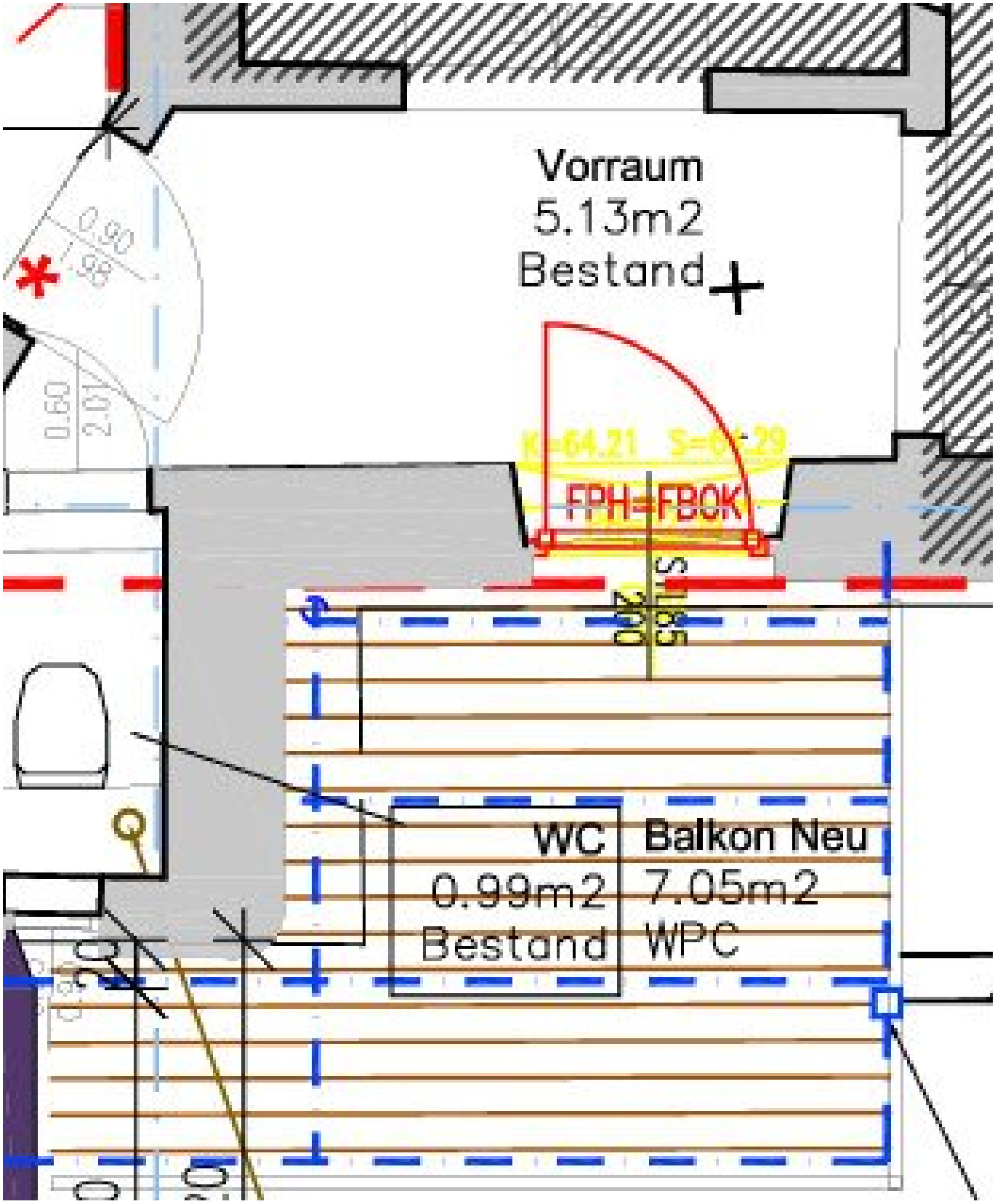
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








WC
1,17 m²
1
15
4/5
7 GANG
VORR.
4,62 m²
KÜCHE
14,14 m²
85
200
DIELE
10,26 m²
BAD
4,84 m²
80
200
80
200
80
200
ZIMMER
21,70 m²
ZIMMER
20,80 m²


Vorraum
5.13m2
Bestand
FPH=FBOK
WC
0.99m2
Bestand
Balkon Neu
7.05m2
WPC

Objektbeschreibung

Teilsanierte Altbauwohnung mit bewilligtem Balkon und großem Potenzial

Diese rund **70 m² große Altbauwohnung** vereint bereits erfolgte Sanierungsmaßnahmen mit der Möglichkeit, die letzten Details ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit individuellem Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum**, ein **separates WC**, eine **Küche**, ein **Badezimmer**, ein **großzügiges Wohnzimmer** sowie ein **Zimmer**. Die vorhandene Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet eine ideale Grundlage für modernes Wohnen.

Die Wohnung befindet sich in einem **teilsanierten Zustand**. Die **Küche** ist zu erneuern, ebenso bietet das **Badezimmer** Potenzial für eine Modernisierung. Dadurch haben zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, diese Bereiche nach ihren persönlichen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **rechtskräftig bewilligte Errichtung eines Balkons mit rund 7 m²**, der zusätzlichen Freiraum schafft und den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Mit ihrer attraktiven Größe, dem klassischen Altbaucharakter und den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bietet diese Wohnung eine ausgezeichnete Basis für ein stilvolles Zuhause oder eine nachhaltige Investition.

Der bereits bewilligte Balkon sowie die Möglichkeit, Küche und Badezimmer nach den eigenen Wünschen zu gestalten, machen diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

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