Preis-Leistung- Top! Charmante 3-Zimmer-Wohnung in 1170 Wien mit Balkonzubau und Kurzzeitvermietungs-Möglichkeit - Nähe Yppenplatz!



Objektnummer: 2258/313

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:	61,12 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 150,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	220.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

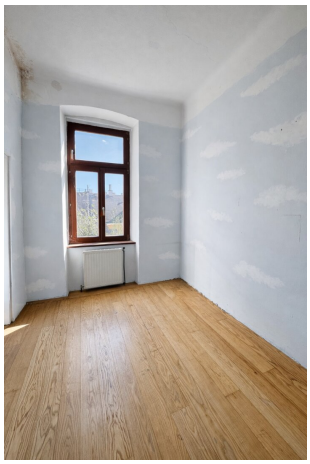
Alexander Kalinowski

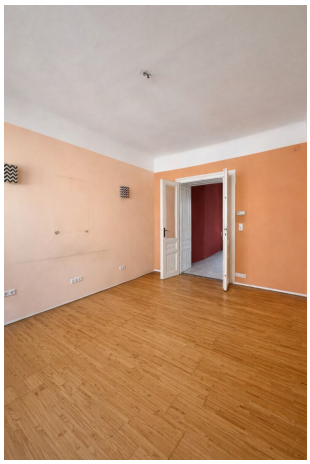
MAXSTA Immo GmbH
Donau-City-Straße 13A / 22
1220 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

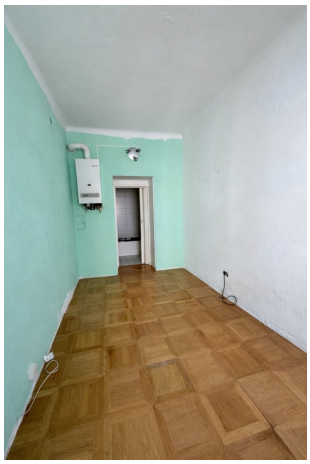
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





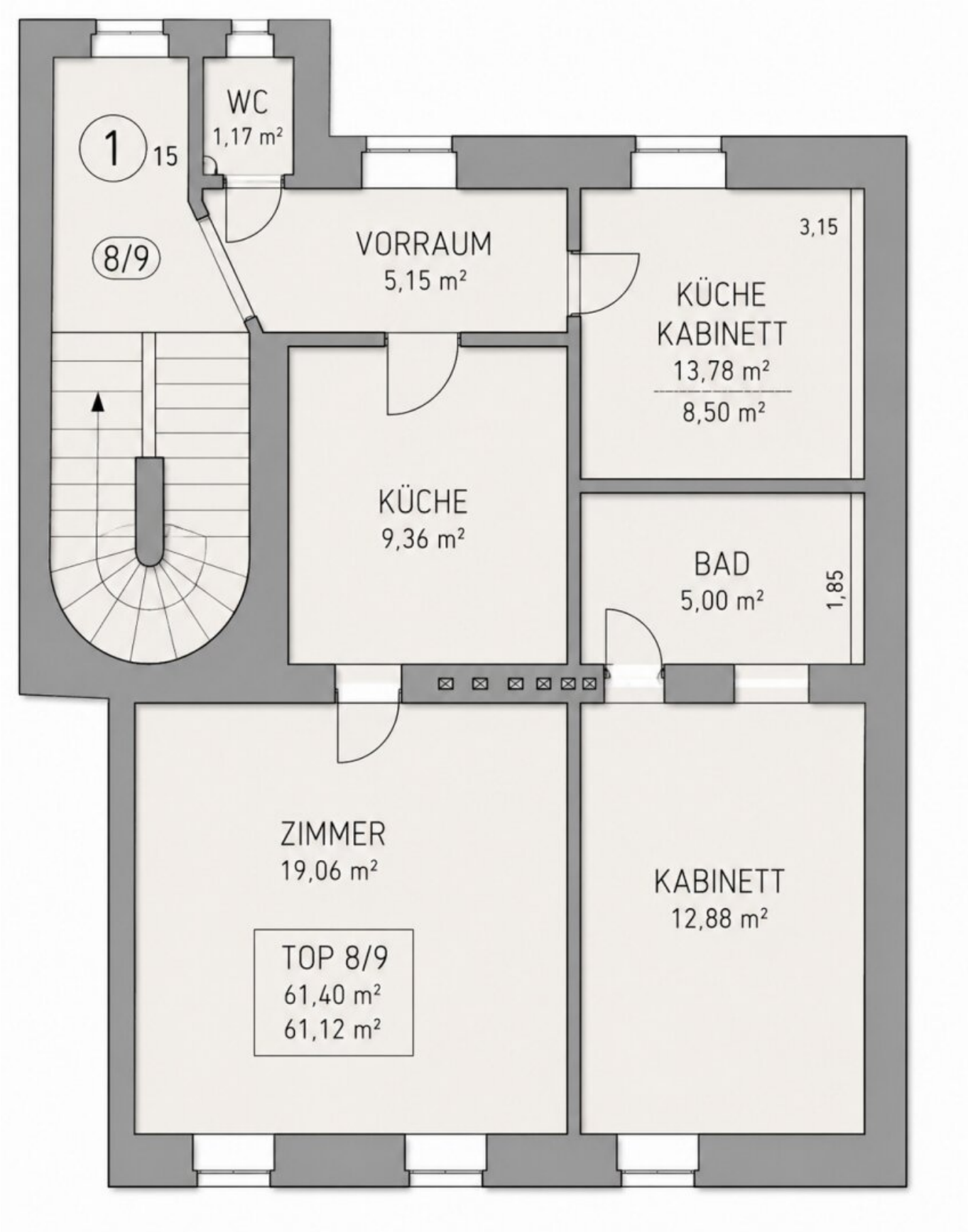


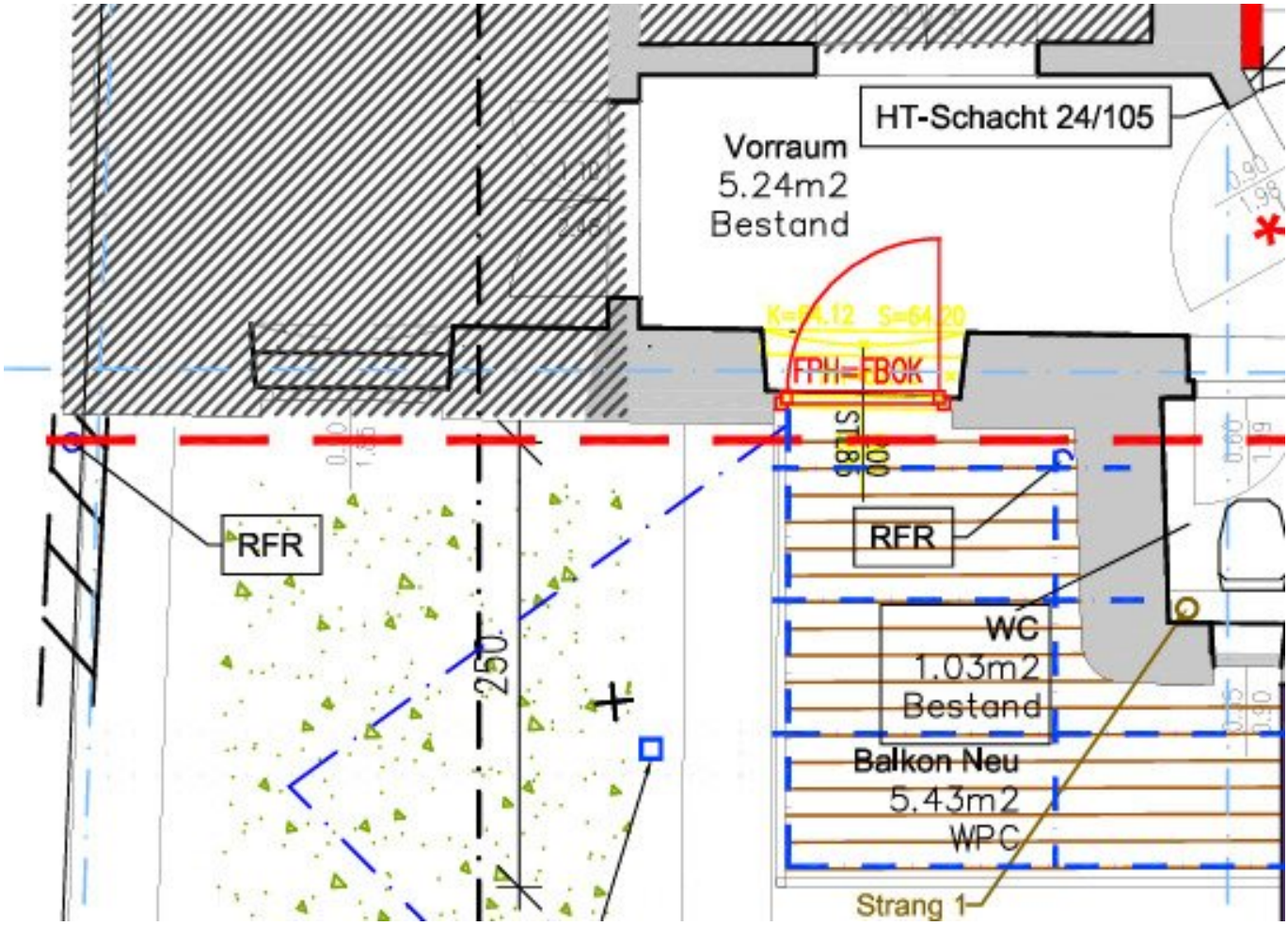









1
15
8/9
WC
1,17 m²
VORRAUM
5,15 m²
3,15
KÜCHE
KABINETT
13,78 m²
8,50 m²
KÜCHE
9,36 m²
BAD
5,00 m²
1,85
ZIMMER
19,06 m²
KABINETT
12,88 m²
TOP 8/9
61,40 m²
61,12 m²


HT-Schacht 24/105
Vorraum
5.24m2
Bestand
FPH=FBOK
RFR
RFR
WC
1.03m2
Bestand
Balkon Neu
5.43m2
WPC
Strang 1
250

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit bewilligtem Balkon

Diese rund **61 m² große Altbauwohnung** bietet eine hervorragende Gelegenheit, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger, die das Potenzial einer klassischen Wiener Altbauwohnung nutzen möchten.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum**, ein **separates WC**, eine **Küche**, ein **großzügiges Wohnzimmer**, **zwei Kabinette** sowie ein **Badezimmer**. Die vielseitige Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – vom gemütlichen Zuhause bis hin zu einer attraktiven Stadtwohnung mit Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **rechtskräftig bewilligte Errichtung eines Balkons mit rund 6,50 m²**, der den Wohnkomfort erheblich steigert und zusätzlichen Freiraum im Innenhof schafft.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, historische Altbauelemente mit modernem Wohnkomfort zu verbinden. Nach einer Sanierung entsteht eine charmante Stadtwohnung mit großem Wertsteigerungspotenzial.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 61 m² Wohnfläche
- Vorraum
- Separates WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Zwei Kabinette

- Badezimmer
- Bereits baubewilligter Balkon mit ca. 6,50 m²
- Sanierungsbedürftiger Zustand mit großem Gestaltungsspielraum
- Ideale Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger

Der bereits bewilligte Balkon sowie die attraktive Grundrissgestaltung machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit, eine Altbauimmobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

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