Grüner Rückzugsort in 1160 Wien – Gartenwohnung zum individuellen Sanieren



Objektnummer: 199397129

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,97 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	46,50 m²
Keller:	2,47 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	143,98 €
USt.:	17,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz




KI-generiert














KI-generiert










KI-generiert




RÖMER QUELLE


KI-generiert




KI-generiert






KI-generiert




KI-generiert






KI-generiert










KI-generiert




KI-generiert






KI-generiert




KI-generiert




KI-generiert




















Wohnzimmer
Essen
Küche
AR
Terrasse
Bad
WC
Schlafzimmer
Vorraum
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Ihr Garten. Ihre Ideen. Ihr neues Zuhause – 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Gestaltungspotenzial in 1160 Wien

In einem Wohnhaus aus dem Jahr 1986 gelangt diese Gartenwohnung mit **ca. 76,97 m² Wohnfläche und einem ca. 46,50 m² großen Garten** zum Verkauf.

Die Wohnung ist **komplett sanierungsbedürftig** und bietet eine gute Ausgangsbasis für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Von den Oberflächen über die Küche bis zum Badezimmer können Sie Ausstattung und Stil selbst bestimmen.

Das besondere Highlight ist der eingewachsene, **nahezu uneinsehbare Garten**. Er bietet einen geschützten Platz im Freien – für ein Frühstück im Grünen, entspannte Stunden nach der Arbeit oder die Umsetzung eigener Gartenideen.

Wohnen mit Möglichkeiten

Die beiden Wohnräume bieten Platz für einen großzügigen Wohnbereich und ein separates Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch Küche, Vorraum, Badezimmer und separates WC.

Mit einer umfassenden Sanierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause schaffen, das städtisches Wohnen mit einem eigenen Garten verbindet. Die Wohnung richtet sich besonders an Menschen, die das Potenzial erkennen und bewusst selbst gestalten möchten.

Die wichtigsten Eckdaten

- 2-Zimmer-Gartenwohnung
- Wohnfläche: ca. 76,97 m²
- Garten: ca. 46,50 m²
- Kellerabteil: ca. 2,47 m²
- Baujahr des Hauses: 1985
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Aufzug im Haus vorhanden

- Nahezu uneinsehbarer, eingewachsener Garten
- PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage um zusätzlich **€ 16.000,– anzukaufen**

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC mit Waschmaschinenanschluss und Gastherme
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC
- Küche
- Essbereich
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Abstellraum, gegebenenfalls auch als kleiner Homeoffice-Bereich nutzbar

Die Lage – Alltag in der Stadt, Freizeit im Grünen

Die Wohnung befindet sich im westlichen Teil von Ottakring. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich im Umfeld.

Straßenbahn- und Busverbindungen sowie die U3 und S45 am Verkehrsknoten Ottakring ermöglichen die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bieten sich die Grünräume rund um den Wilhelminenberg und das

Liebhartstal an.

Virtuell besichtigen

Unter nachfolgendem Link gelangen Sie zu einem virtuellen Rundgang der Wohnung: https://my.matterport.com/show/?m=a38g57sE3fZ

Hinweis zu den Bildern

Ein Teil der Fotos zeigt KI-generierte Sanierungs- und Einrichtungsvorschläge. Diese Bilder sind mit „KI-generiert“ gekennzeichnet und jeweils nach dem zugehörigen Bestandsfoto angeordnet. Sie veranschaulichen mögliche Gestaltungsvarianten und zeigen nicht den aktuellen Zustand. Die dargestellte Sanierung, Einrichtung und Gartengestaltung sind nicht Bestandteil des Kaufangebots.

Gestalten Sie sich Ihr Zuhause mit eigenem Garten – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap