UNSANIERTE 6-ZIMMER-Wohnung + BALKONBEWILLIGUNG am MILDEPLATZ



Objektnummer: 5570/925

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mildeplatz
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,46 m²
Nutzfläche:	155,46 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	519.900,00 €
Betriebskosten:	385,33 €
USt.:	38,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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














18. Mildeplatz

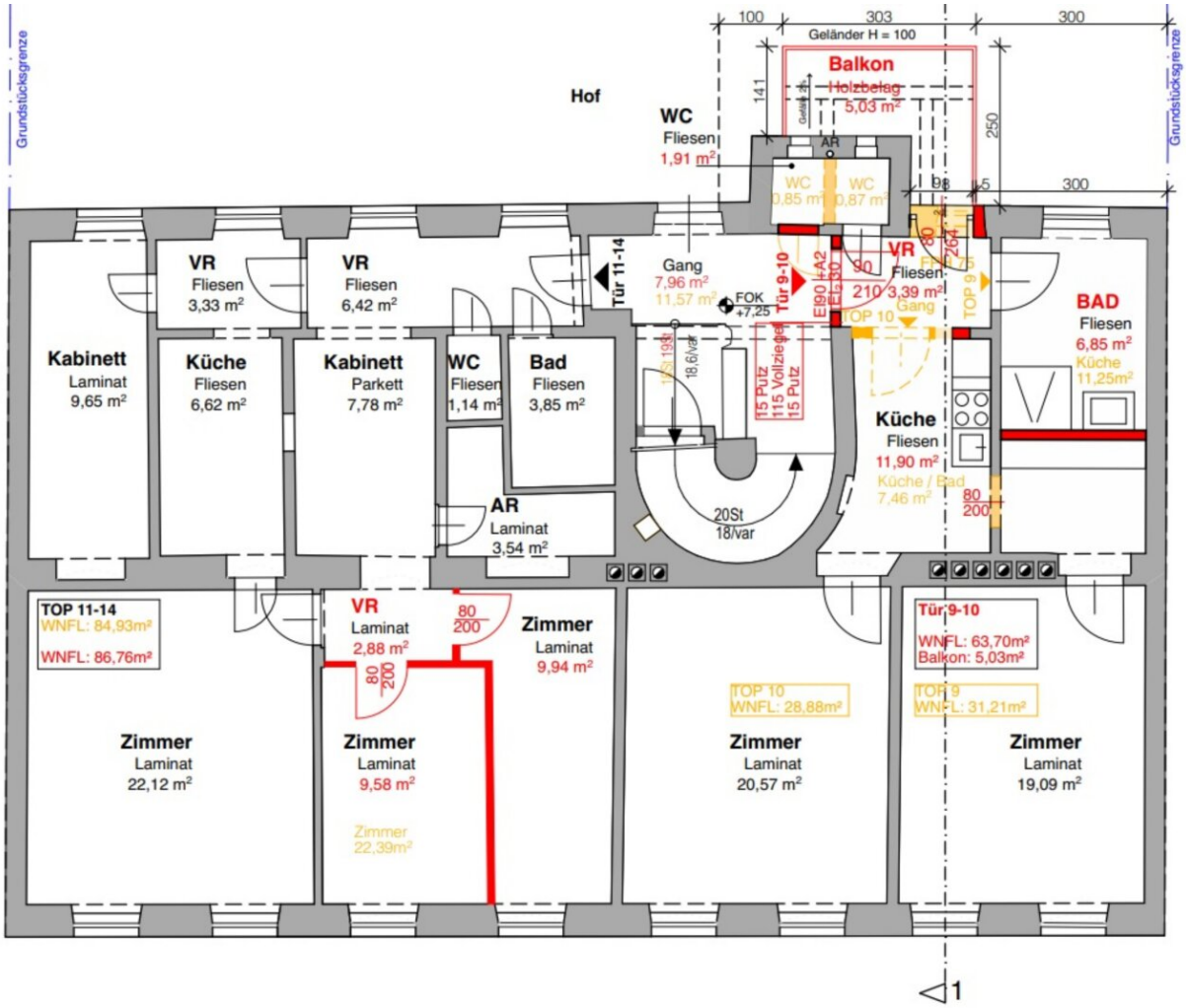











Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
Hof
100
303
300
Geländer H = 100
Balkon
Holzbelag
5,03 m²
141
250
WC
Fliesen
1,91 m²
AR
WC
0,85 m²
WC
0,87 m²
5
300
VR
Fliesen
3,33 m²
VR
Fliesen
6,42 m²
Tür 11-14
Gang
7,96 m²
11,57 m²
FOK
+7,25
Tür 9-10
EI90 i-A2
EI30
90
210
VR
Fliesen
3,39 m²
Gang
TOP 10
TOP 9
BAD
Fliesen
6,85 m²
Küche
11,25m²
Kabinett
Laminat
9,65 m²
Küche
Fliesen
6,62 m²
Kabinett
Parkett
7,78 m²
WC
Fliesen
1,14 m²
Bad
Fliesen
3,85 m²
15 Putz
115 Vollziegel
15 Putz
Küche
Fliesen
11,90 m²
Küche / Bad
7,46 m²
80
200
AR
Laminat
3,54 m²
20St
18/var
TOP 11-14
WNFL: 84,93m²
WNFL: 86,76m²
VR
Laminat
2,88 m²
80
200
Zimmer
Laminat
9,94 m²
Tür 9-10
WNFL: 63,70m²
Balkon: 5,03m²
TOP 10
WNFL: 28,88m²
TOP 9
WNFL: 31,21m²
Zimmer
Laminat
22,12 m²
Zimmer
Laminat
9,58 m²
Zimmer
22,39m²
Zimmer
Laminat
20,57 m²
Zimmer
Laminat
19,09 m²
1

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit: Großzügige 6-Zimmer-Wohnung über das gesamte 2. Stockwerk am Mildeplatz

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich großzügige, sanierungsbedürftige Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 150,46 m². Die Einheit erstreckt sich über das gesamte 2. Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre sowie zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt sechs vielseitig nutzbaren Zimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für größere oder junge Familien, Anleger, Wohngemeinschaften oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die großzügige Fläche ermöglicht eine flexible Raumgestaltung und bietet viel Potenzial, um ein modernes Wohnkonzept nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Zusätzlich besteht eine bereits genehmigte Möglichkeit zur Errichtung eines rund 5 m² großen Balkons. Die bauliche Umsetzung und die damit verbundenen Kosten sind vom zukünftigen Käufer zu übernehmen. Der geplante Balkon stellt eine attraktive Erweiterung des Wohnraums dar und kann den Wohnkomfort sowie die Wertigkeit der Immobilie zusätzlich erhöhen.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dadurch haben zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, Raumaufteilung, Ausstattung und Materialien individuell zu wählen und die Immobilie vollständig an die eigenen Anforderungen anzupassen.

Großzügige Raumaufteilung mit zahlreichen Möglichkeiten

Die insgesamt sechs Zimmer bieten ausreichend Platz für großzügige Wohn- und Schlafbereiche, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder separate Rückzugsbereiche. Drei getrennte Toiletten bieten zusätzlichen Komfort und sind insbesondere bei einer Nutzung durch eine größere Familie, als Wohngemeinschaft oder für eine mögliche Vermietung von Vorteil.

Zur vorhandenen Ausstattung zählen eine Gas-Etagenheizung, ein Badezimmer mit Badewanne sowie mehrfach verglaste Fenster.

Attraktive Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch urbanen Wohnlage im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute öffentliche Anbindung sowie eine umfassende Infrastruktur.

Die U-Bahn-Station Ottakring mit Anschluss an die Linie U3 sowie der S-Bahnhof Ottakring

befinden sich in einer Entfernung von nur rund 550 Metern. Von hier aus gelangen Sie rasch und bequem in die Wiener Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Ergänzt wird die öffentliche Anbindung durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in der näheren Umgebung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Nahversorger befinden sich in der Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Schulstufen, medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.

Nahegelegene Grün- und Erholungsflächen bieten einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag und machen die Lage insbesondere für Familien attraktiv.

Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche: ca. 150,46 m²**
- **gesamtes 2. Stockwerk**
- **6 vielseitig nutzbare Zimmer**
- **3 separate Toiletten**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Gas-Etagenheizung**
- **Doppel- beziehungsweise Mehrfachverglasung**
- **sanierungsbedürftiger Zustand**
- **flexible Raumgestaltungsmöglichkeiten**
- **genehmigter Balkonzubau mit ca. 5 m²**
- **Umsetzung des Balkons durch den Käufer**
- **ca. 550 Meter zur U3 und zum S-Bahnhof Ottakring**
- **sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung**

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein vollständiges Stockwerk mit großzügiger Wohnfläche und erheblichem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Ob als weitläufiges Familienheim, zur Vermietung, als Wohngemeinschaft oder zur Verbindung von Wohnen und

Arbeiten – die Wohnung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap