Großzügige 4-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Potenzial in 1160 Wien – 93 m² zum Gestalten



Objektnummer: 14100

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 8,51 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	133,10 €
USt.:	1,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bogosavljevic

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T 019527513
H 069912535257
F 019530500

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







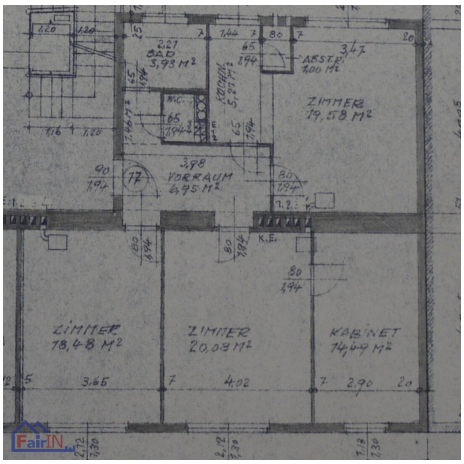











ZIMMER
19,58 M²
ZIMMER
18,48 M²
ZIMMER
20,09 M²
KABINET
14,44 M²





Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit viel Gestaltungsspielraum in 1160 Wien

Diese rund 93 m² große Wohnung im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk Nähe Wilhelminenspital im 3 Stockwerk, bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten. Vier Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Zuhause für eine Familie, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als persönlicher Rückzugsort mit ausreichend Platz für Gäste und Hobbys.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und wartet darauf, nach eigenen Vorstellungen neu gestaltet zu werden. Wer Freude daran hat, Räume kreativ zu planen und einem Zuhause eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen, findet hier eine hervorragende Grundlage. Vom modernen Wohnkonzept bis zur behutsamen Erneuerung klassischer Elemente lässt sich vieles verwirklichen. Die vorhandenen Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Parkett bieten dabei unterschiedliche Ansatzpunkte für die individuelle Gestaltung.

Ein besonderes Potenzial liegt in der Wohnküche beziehungsweise offenen Küche: Sie kann zum kommunikativen Mittelpunkt des Alltags werden – ein Ort zum Kochen, Zusammensitzen und Wohlfühlen. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und profitiert dadurch von natürlichem Tageslicht und zusätzlicher Lüftungsmöglichkeit. Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung und macht den Alltag angenehmer.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung. Damit können Wärme und Heizzeiten direkt in der Wohnung gesteuert werden. Die Kombination aus großzügiger Fläche, vier Zimmern und der Möglichkeit zur umfassenden Erneuerung macht dieses Objekt besonders interessant für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch ebenso wie für Anleger, die Entwicklungspotenzial suchen.

Auch die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in der Umgebung vorhanden und bieten vielfältige Verbindungen innerhalb Wiens und darüber hinaus. So lassen sich Arbeitswege, Besorgungen und Freizeitaktivitäten bequem planen.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Supermärkte und Bäckereien in der Nähe. Familien profitieren von einem vielseitigen Bildungsangebot mit Kindergarten, Schule, höherer Schule und Universität im Umfeld. Auch die medizinische Versorgung ist gut abgedeckt: Arztpraxen, Apotheken, Klinik und Krankenhaus sind bequem erreichbar.

Diese Wohnung vereint großzügige Raumverhältnisse, eine zentrale und gut angebundene Lage sowie die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen. Eine spannende Gelegenheit für alle, die nicht einfach eine fertige Lösung suchen, sondern

das Potenzial einer Immobilie erkennen und daraus etwas Eigenes machen möchten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete den Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap