Charmante Wohnung in 1170 Wien – sanierungsbedürftig, 69m², baubewilligter Balkon, viel Potenzial, Nahe Yppenplatz!



Objektnummer: 2258/333

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	265.000,00 €

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.





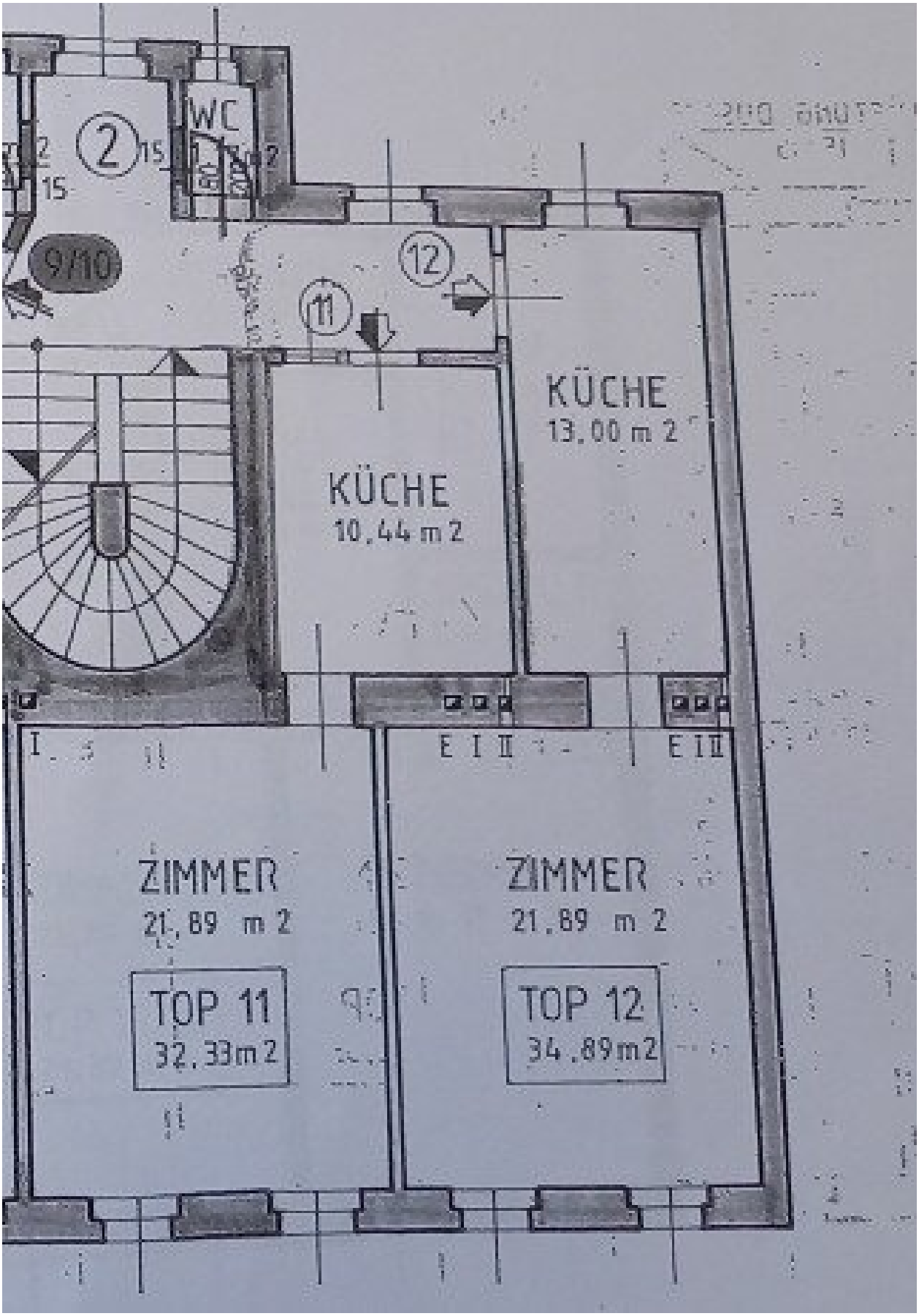


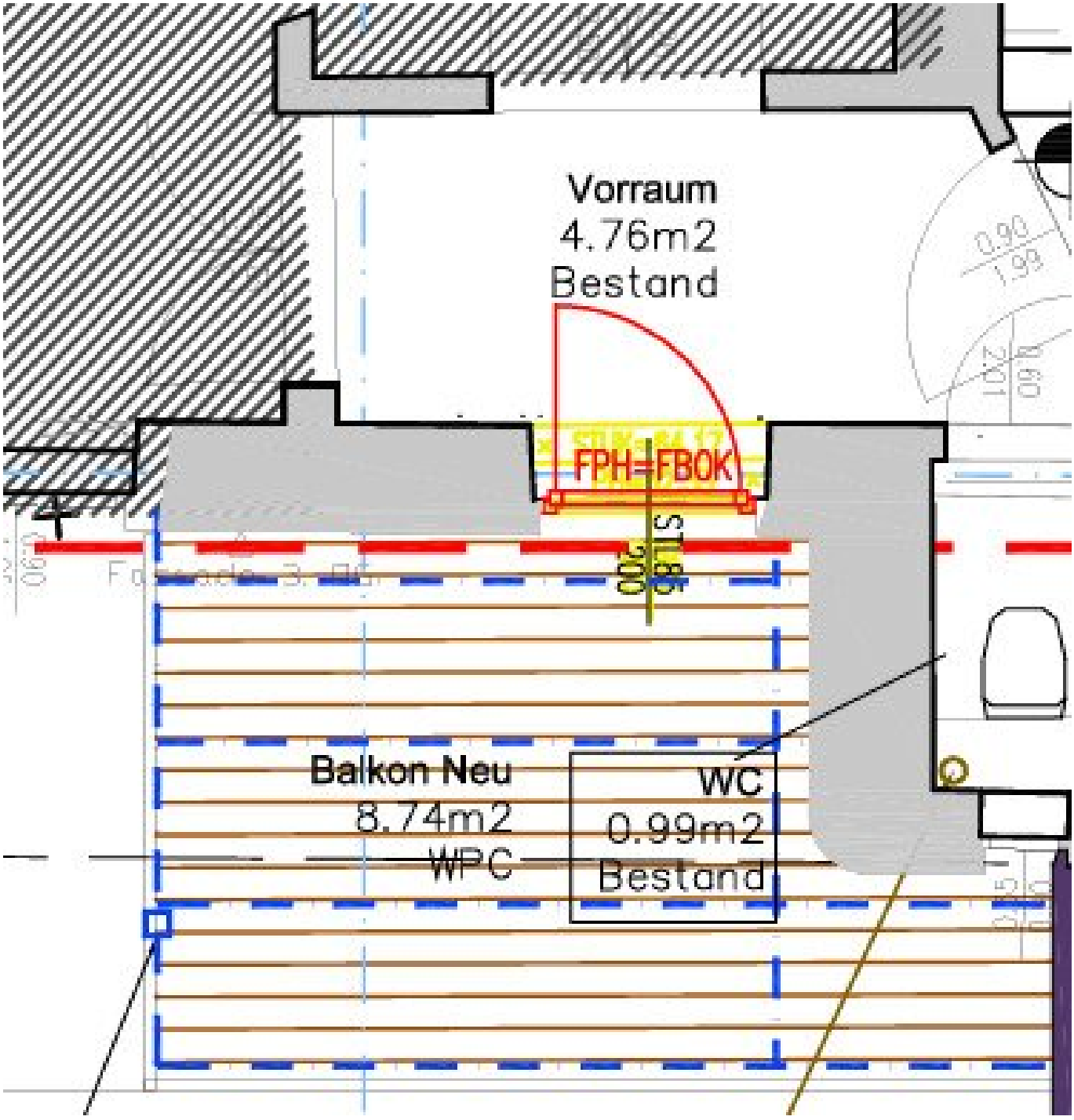









WC
2
15
9/10
12
11
KÜCHE
13,00 m 2
KÜCHE
10,44 m 2
I
E I II
E I II
ZIMMER
21,89 m 2
TOP 11
32,33m 2
ZIMMER
21,89 m 2
TOP 12
34,89m2


Vorraum
4.76m2
Bestand
FPH=FBOK
Balkon Neu
8.74m2
WPC
WC
0.99m2
Bestand

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit bewilligtem Balkon und vielseitigem Grundriss

Diese rund **69 m² große Altbauwohnung** bietet die ideale Grundlage, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Mit ihrem klassischen Grundriss, großzügigen Räumen und dem Charme eines Wiener Altbaus eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger mit Blick auf langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum**, ein **separates WC**, eine **Küche**, **drei Zimmer** sowie einen funktionalen Grundriss mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl ein komfortables Zuhause als auch eine attraktive Nutzung als Anlageobjekt.

Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und bietet dadurch die Möglichkeit, sämtliche Wohnbereiche nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu modernisieren. Historische Altbauelemente lassen sich dabei ideal mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **rechtskräftig bewilligte Errichtung eines Balkons mit rund 6 m²**, der zusätzlichen Freiraum schafft und den Wohnwert der Immobilie deutlich steigert.

Die Kombination aus klassischem Altbaucharakter, großzügiger Raumaufteilung und dem bereits bewilligten Balkon macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit, eine Immobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial zu profitieren.

Anmerkung: der Balkon muss von einem neuen Erwerber erbaut werden - Bewilligung liegt vor. Das Balkonfoto ist als Symbolbild mittels KI generiert worden.

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