

**Unsanierete Altbauwohnung mit Potenzial im 15. Bezirk –
80 m² – klassische Raumhöhen und vielseitige
Gestaltungsmöglichkeiten**



Objektnummer: 7984/168
Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2,50
Kaufpreis:	322.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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



Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at [+43 664 51 55 985](tel:+436645155985) info@maximilian-mayrhofer.at





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **unsanierte Altbauwohnung** im **1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses** im **15. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung besticht durch ihre **großzügige Wohnfläche von ca. 80 m²** und ihren **klassischen Altbau-Charme**. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein individuelles Wohnjuwel schaffen – ideal für Eigennutzer, Individualisten oder Investoren.

Die Wohnung liegt **ruhig im Innenhof** und punktet dennoch mit einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung** sowie fußläufig erreichbarer Nahversorgung. Die beliebte Mariahilfer Straße und der Westbahnhof sind bequem erreichbar und bieten ein urbanes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Das Badezimmer wurde bereits vorbereitet – die **Sanitäranschlüsse sowie die Rohinstallation sind vorhanden** und müssen lediglich fertiggestellt werden. Die restlichen Räume sind vollständig **renovierungsbedürftig** und bieten viel **Gestaltungsspielraum** für eigene Ideen und Anpassungen.

Die Höhepunkte im Überblick:

- Geräumige Altbauwohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche
- Klassische Altbau-Raumhöhen für ein besonderes Wohngefühl
- Badezimmer vorbereitet – Sanitäranschlüsse und Rohinstallation vorhanden
- Großzügiger Gestaltungsspielraum für Individualisten
- Flexible Raumaufteilung – ideal für Eigennutzer oder Anleger
- Ruhige Innenhoflage trotz bester Verkehrsanbindung
- U-Bahn, Bus und Straßenbahn fußläufig erreichbar

- Sehr gute Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer **beliebten Wohnlage des 15. Bezirks** mit hervorragender Infrastruktur. **U-Bahn-Stationen, Bus- und Straßenbahnhaltestellen** sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine **schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und zum Westbahnhof**.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten**. Die Nähe zur Mariahilfer Straße macht diesen Standort besonders attraktiv für Menschen, die urbanes Wohnen mit einer guten Anbindung schätzen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap