Charaktervolle Altbauwohnung – ca. 53 m² – individuell fertigstellbar im 15. Bezir

Objektnummer: 7984/167

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

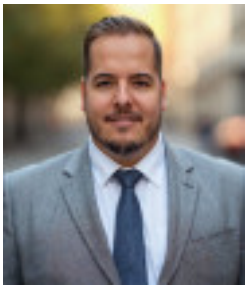
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,00 m²
Zimmer:	2,50
Kaufpreis:	189.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

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

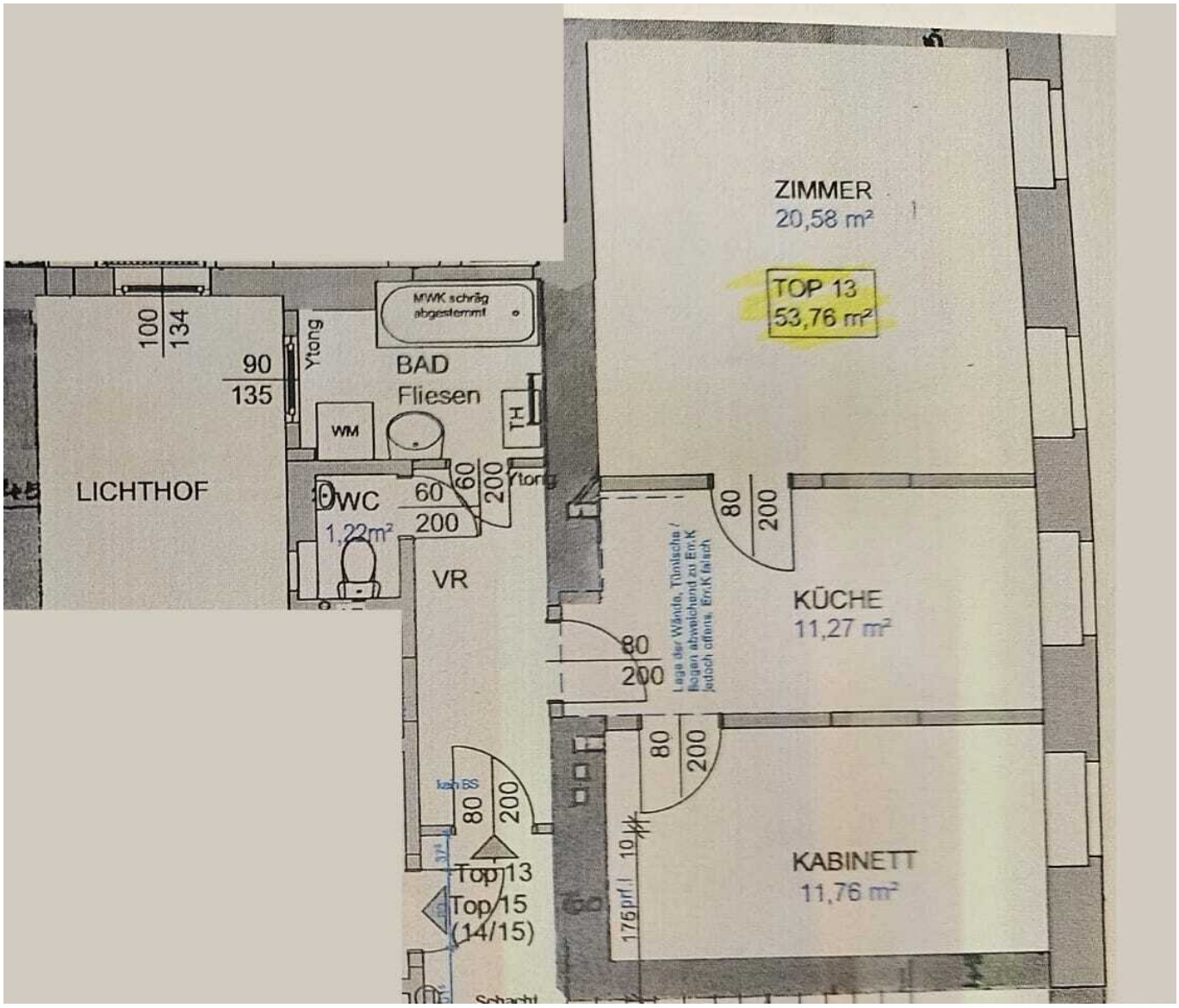
Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

Vermittlung - Beratung - Bewertung - Finanzierung

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at


ZIMMER
20,58 m²
TOP 13
53,76 m²
MWK schräg abgestemmt
BAD
Fliesen
WM
TH
Ytong
100
134
90
135
LICHTHOF
WC
1,22m²
60
200
VR
80
200
KÜCHE
11,27 m²
Lage der Wände, Türnische / Bögen abweichend zu Ein.K jedoch offene Ein.K falsch
KABINETT
11,76 m²
176prf.l
10
Top 13
Top 15
(14/15)
Schacht

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **charaktervolle Altbauwohnung** im **1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses** im **15. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung bietet eine **Wohnfläche von ca. 53 m²** und vereint den **klassischen Charme eines Altbaus** mit praktischen und modernen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in **teilsaniertem Zustand** – viele Vorarbeiten wurden bereits abgeschlossen. Die Fertigstellung im Innenbereich (z. B. Bodenbeläge, Malerarbeiten, Ausstattung) obliegt dem Käufer und bietet **individuellen Gestaltungsfreiraum**.

Ein besonderes Highlight ist die **hohe Altbau-Decke**, die durch eine eingezogene **Zwischendecke intelligent genutzt wird**. Diese schafft wertvollen Zusatzraum, der als Stauraum, Schlafgalerie oder zusätzliche Wohnfläche nutzbar ist.

Die **ruhige Innenhoflage** sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während die **exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** und die fußläufig erreichbare Nahversorgung das urbane Leben komfortabel gestalten. Die Mariahilfer Straße und der Westbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Höhepunkte im Überblick:

?? Wohnfläche ca. 53 m² – praktischer Grundriss

?? Hohe Altbau-Decken mit eingezogener Zwischendecke zur Raumoptimierung

?? Zusätzlicher Stauraum oder erweiterte Wohnnutzung durch die Zwischendecke

?? Bereits teilsaniert – viele Vorarbeiten abgeschlossen

?? Individuelle Fertigstellung im Innenbereich möglich

?? Flexible Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder Anleger

?? Ruhige Innenhoflage trotz bester Verkehrsanbindung

?? U-Bahn, Bus und Straßenbahn fußläufig erreichbar

?? Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer **beliebten Wohnlage des 15. Bezirks** mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die **U-Bahn-Stationen, Straßenbahnhaltestellen und Busverbindungen** sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und garantieren eine **schnelle Anbindung in die Wiener Innenstadt und zum Westbahnhof.**

Zahlreiche **Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten** befinden sich in direkter Umgebung. Die Nähe zur Mariahilfer Straße macht die Lage besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit guter Erreichbarkeit 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.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

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

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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