

Inserat ID: 181311

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

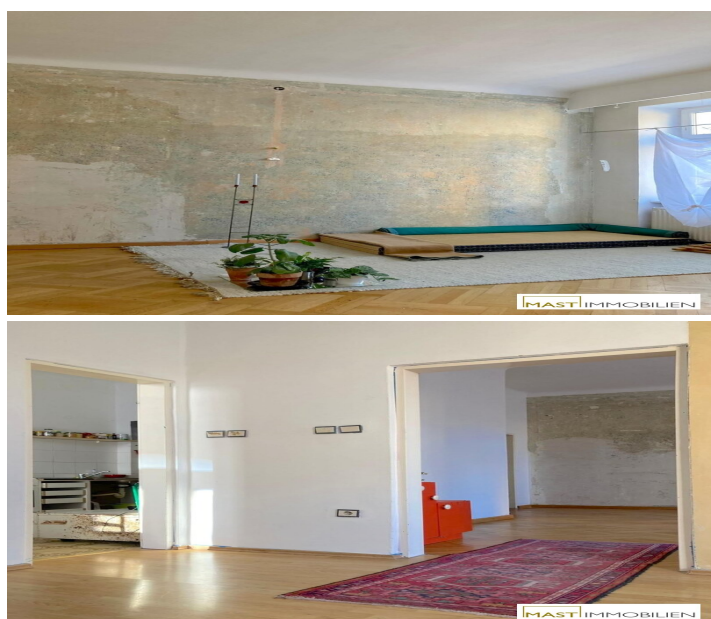
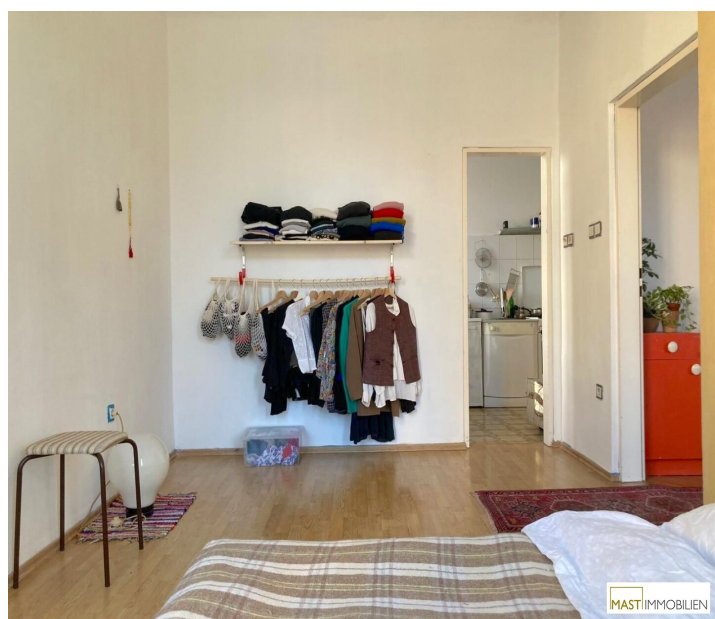
Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 59.84m²

***NEU* Sanierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung mit Potential zur 3-Zimmer-Wohnung**



Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung mit Potential für Selbstverwirklichung?

Hier sind Sie richtig!

Projektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem typischen Altbaugebäude direktem Blick auf den "Clemens-Hofbauer-Park" sowie die Kirche. Geplant ist, dass das Haus revitalisiert wird. Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus wird ein neuer Lift verbaut, die Leitungen erneuert,

eine neue Zentralheizung (Wärmepumpe) verbaut und das Stiegenhaus wieder auf Vordermann gebracht. Sämtliche Verbesserungsmaßnahmen und bereits im Kaufpreis inkludiert! Damit ist die Wohnung in Hinblick auf die Zukunft eine gute Wertanlage.

Details Wohnung:

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine renovierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit insgesamt 60 m² Wohnfläche. Die Wohnung verfügt aktuell über ein Wohnzimmer, eine separate Küche und ein Schlafzimmer. Mit etwas handwerklichem Geschick, kann man diese Wohnung zu einer kompakten 3-Zimmer-Wohnung umbauen.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk, Hernals, in unmittelbarer Nähe zum Clemens-Hofbauer-Park. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Durch die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist eine rasche Anbindung an die Innenstadt sowie an weitere Bezirke gewährleistet. Auch der Bahnhof Hernals und die U-Bahn-Linie U6 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Clemens-Hofbauer-Park bietet eine angenehme Grünfläche zur Erholung und für Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre. Zusätzlich laden zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte in der Umgebung zum Verweilen ein.

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	<1.000m Krankenhaus
<1.500m Kinder	<500m Schulen	Schule
<500m Kindergarten	<500m Universität	<2.000m Höhere Schule
<1.500m Nahversorgung	Supermarkt	<500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum	<1.000m 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	

Eckdaten

Wohnfläche: 59.84m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 159.2m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.46m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 121.8€

Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at