

**ZU SANIEREN: Helle Wohnung im 3. Liftstock eines sanierten Altbaus Nähe Yppenplatz**



2 helle große Zimmer nebeneinander: 18,41 m<sup>2</sup> und 19,6 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 5037**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	198.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,90 €
<b>USt.:</b>	13,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gertraud Fuchs**

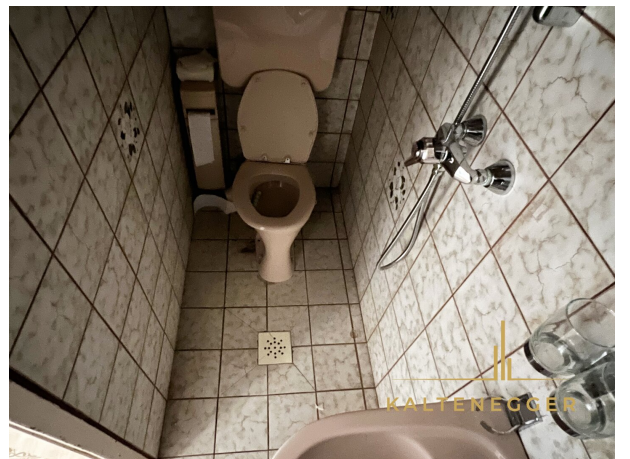
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

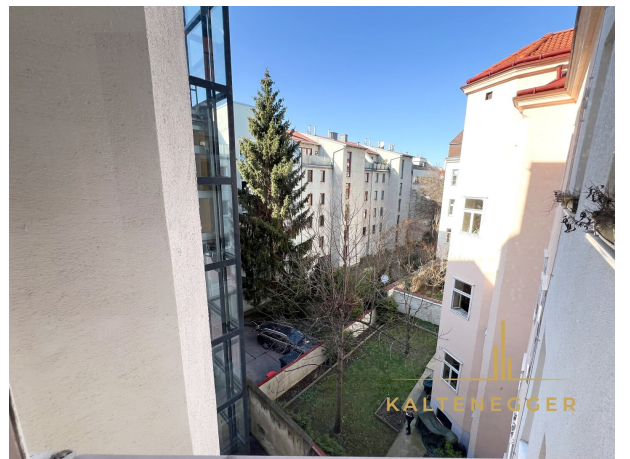
H +43 664 230 6901















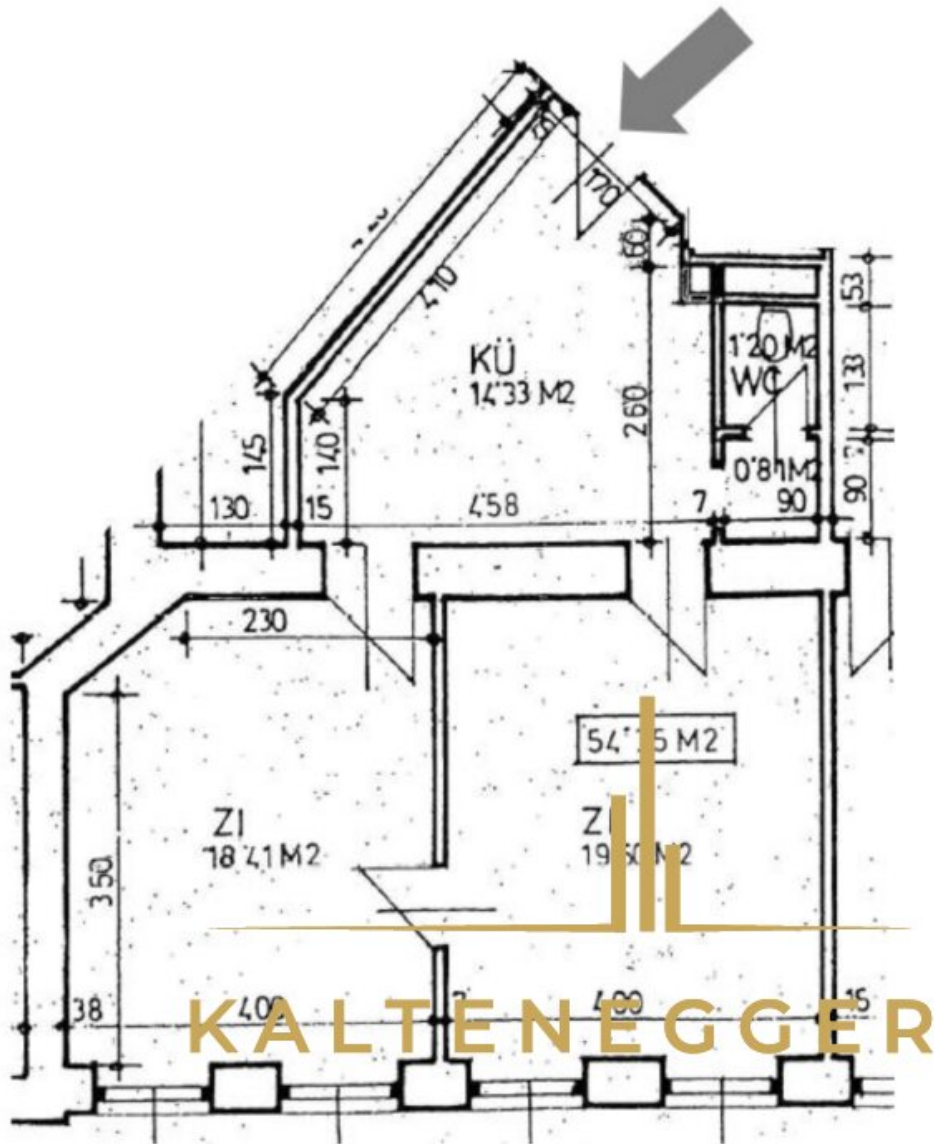




**WOHNUNG ZU SANIEREN !!**

**1160 WIEN, BRESTELGASSE**

**3. LIFTSTOCK, mit 54,35 m<sup>2</sup>**



## Objektbeschreibung

Die sanierungsbedürftige Wohnung mit 54,35 m<sup>2</sup> liegt im 3. Stock (mit Lift) eines Eck-Gründerzeithauses in der Brestelgasse, einer verkehrsberuhigten Seitenstraße der Ottakringer Straße. Das Haus wurde kürzlich im Zuge eines Dachgeschoß-Ausbaus saniert und ein Lift eingebaut.

Der 3. Stock ist das letzte Regelgeschoß des Altbaus, darüber ist der DG-Ausbau mit 3 Wohnungen. Die Wohnung ist östlich bis süd-östlich zur Brestelgasse hin orientiert und kreisförmig begebar. Aus der Wohnung blickt man auf ein schön renoviertes Gründerzeithaus.

### Die Wohnung verfügt über (Plan liegt bei):

- Großer Vorraum mit Küche 14,33 m<sup>2</sup>
- 2 helle große Zimmer nebeneinander mit 19,6 m<sup>2</sup> bzw. 18,41 m<sup>2</sup>
- 1 schmales Bad/WC mit gesamt 2,01 m<sup>2</sup>

### Bad/WC:

Vom Vorraum/Küche gelangt man in einen Raum, in dem sich das WC, ein Waschbecken und die Dusche befinden.

### Fenster:

Doppel-Kastenfenster, jeweils 2 Fenster in jedem der 2 Zimmer sorgen für viel Helligkeit.

### Kellerabteil:

der Wohnung zugeordnet ist ein Kellerabteil im UG (mit dem Lift erreichbar). Das Kellerabteil ist nicht im Eigentum, sondern nur zur Nutzung überlassen.

### Schnelles Magenta Internet:

Im Haus verfügbar ist Magenta Internet (ehemals UPC/Chello).

### **Energieausweis - HWB Wert:**

Der Energieausweis bezieht sich auf die Altbau-Regelgeschosse (EG bis inkl. 3. Stock) und gilt bis 21. Mai 2029.

Der HWB-Wert (Heizwärmebedarfswert) beträgt 140,7 kWh / m<sup>2</sup> / Jahr (Klasse D).

### **Laufende monatliche Kosten ab Juli 2024:**

104,90 € Anteilige Haus-Betriebskosten

34,92 € Anteilige Lift-Betriebskosten

55,80 € Reparaturrücklage

13,98 € MWSt

-----  
209,60 € Monatliche Belastung (Vorschreibung)

### **Das sind die monatlichen Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei 54,35 m<sup>2</sup>):**

1,93 € Haus-Betriebskosten

0,64 € Lift-Betriebskosten

1,03 € Reparaturrücklage

-----  
3,85 € / m<sup>2</sup> Monatliche Belastung (inkl. MWSt)

Dazu kommen die üblichen verbrauchsabhängigen Kosten der Wohnung:  
Heizung/Warmwasser (Gas Etagenheizung mit Therme im Vorzimmer/Küche) und Strom.

Kaltwasser ist bereits in den Haus-Betriebskosten enthalten.

## **AUSSERGEWÖHNLICH GUTE INFRASTRUKTUR: ALLES, WAS MAN BRAUCHT, IST ZU FUSS ERREICHBAR:**

Die Brestelgasse ist eine Seitengasse der Ottakringer Straße, etwa in Höhe der Kalvarienberggasse. Der Yppenplatz und der Brunnenmarkt sind nah.

Da die Straße verkehrsberuhigt ist, bietet sie Ruhe bei toller Infrastruktur.

### **ÖFFIS:**

- Bus 48A
- Straßenbahn: Linie 44 (Station Frauengasse), Linie 2
- U6: es sind 3 U6-Stationen in der Nähe: Josefstädter Straße, Alser Straße, Thaliastraße
- Schnellbahn S 45: Bahnhof Ottakring und Hernals ca. 1,5 km entfernt
- Westbahnhof: ca. 2 km entfernt

### **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:**

- Supermärkte: Lidl und 2 Billa Supermärkte
- Brunnenmarkt
- Bäckereien
- 3 Bipa
- Mehrere Apotheken
- Banken (Erste, Bank Austria, Bank 99)
- Postämter
- Mehrere Trafiken
- Tankstellen
- Fitnesscenter (Fitinn 2 Minuten entfernt)

#### **UNTERHALTUNG:**

- Hippe Lokale beim Yppenmarkt
- Viele Restaurants und Cafés in der Umgebung
- Ottakringer Brauerei mit Shop und Veranstaltungen
- Metropol mit Konzerten und Shows

## **ÄRZTE:**

- 3 Allgemein-Mediziner
- 3 Zahnärzte
- 3 Kinderärzte
- Fachärzte
- Tierärzte

## **KINDERBETREUUNG, SCHULEN:**

- 3 Kindergärten: Habergasse, Gaullachergasse, Ottakringer Straße
- 3 Volksschulen: Gaullachergasse, Grundsteingasse, Kindermannasse
- 1 Mittelschule: Grundsteingasse
- 2 Gymnasien: GRg: Geblergasse, Parhamerplatz

Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine **schriftliche Anfrage über ein**



**Immobilienportal** unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail Adresse und Handynummer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.