

**\*Hochwertige Renovierung\* | Kaufpreis VHB | Ruhige,  
helle 4 Zimmer Altbauwohnung mit grünem Innenhof | U6  
Thaliastraße**



**Objektnummer: 3680**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,00
<b>Kaufpreis:</b>	319.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,11 €
<b>USt.:</b>	14,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

Die wunderschöne ca. **66m<sup>2</sup>** Eigentumswohnung besteht aus einer Wohnküche mit einem **großem, offenen Wohnbereich** und wurde 2024 **komplett renoviert**. Die gesamte Wohnung ist zum ruhige **Innenhof** ausgerichtet und bietet Ihnen somit **ruhigen Wohnkomfort** in zentraler Lage.

Ein weiteres Highlight ist das moderne **Badezimmer** mit **hochwertigen 60x60 Feinsteinzeug** Fliesen und einer **großen Walk-In Dusche**. Die 3 weiteren Zimmer lassen sich ideal als **Schlafzimmer, Kinderzimmer** oder **Büro** nutzen. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Lift**, das Gebäude wurde in vergangenen Jahren renoviert und modernisiert.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine Traumwohnung in Wien zu erwerben. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Machen Sie diese hochwertig renovierte Altbauwohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

### Key Facts:

- **4 Zimmer**
- **65,91m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Grünblick**
- **Innenhof | Ruhelage**
- **hochwertige Renovierung**
- **großer Wohnbereich**

**Kaufpreis VHB**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

**Betriebskosten:** ca. €223,35 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

**Ihr Ansprechpartner:**

**Patrick Tiberius Silagi**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap