

**Santa Claus is coming | - 3 % vom Kaufpreis!**



Preisvorteil im Advent  
- 3% Rabatt



Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

**Objektnummer: 6013/681**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	78,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 664 30 699 80

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



Zimmer  
3



Bad  
1



WC  
1



Fläche  
78,88 m<sup>2</sup>



  
SwissLife  
Select

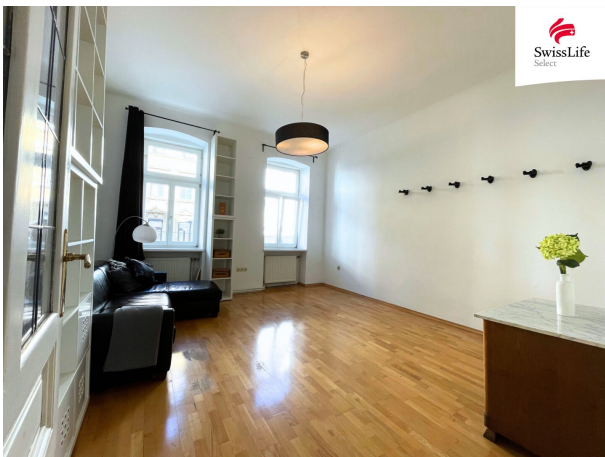


  
SwissLife  
Select



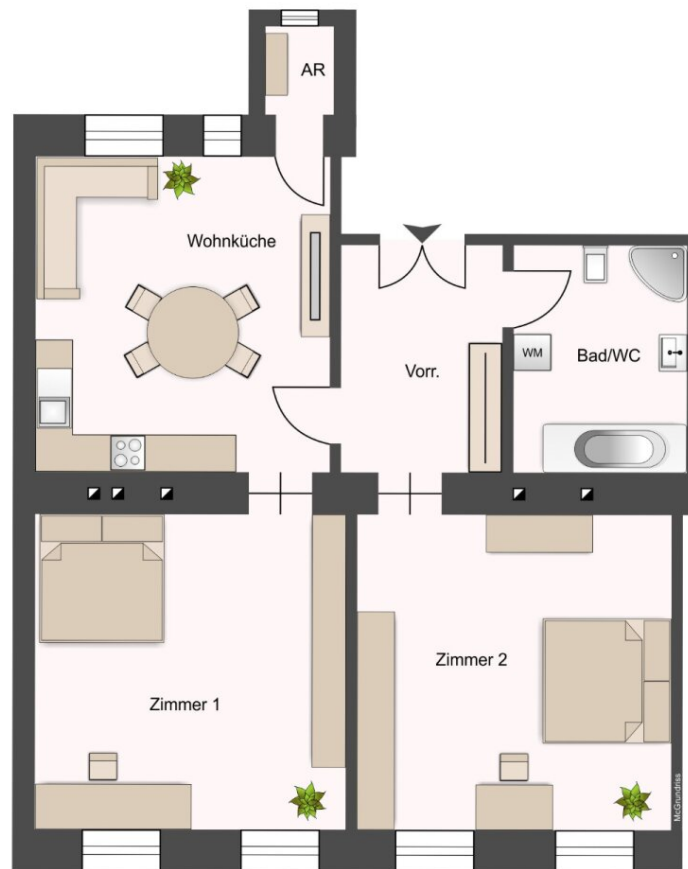
  
SwissLife  
Select









Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

[stephanie.zowa@swisslife-select.at](mailto:stephanie.zowa@swisslife-select.at)  
+43 664 30 699 80



-  Zimmer  
3
-  Bad  
1
-  WC  
1
-  Fläche  
78,88 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

### **Superzentral gelegene Wohnung in beruhigter Wohngegend sucht einen neuen Eigentümer!**

#### **Charmante 3-Zimmer-Wohnung in superzentraler, ruhiger Lage – Ihr neues Zuhause in Ottakring!**

Diese wunderschöne Wohnung im Herzen von Ottakring sucht einen neuen Eigentümer! Auf der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen, überzeugt diese Immobilie mit einer großzügigen Wohnfläche von 78,88 m<sup>2</sup> und einer perfekten Kombination aus urbanem Komfort und entspannter Wohnatmosphäre.

Beim Betreten dieser Wohnung werden Sie von einem hellen, offenen Wohnkonzept begrüßt, das durch eine großzügige Wohnküche besticht – ideal für gemeinsames Kochen und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die hochwertigen Fliesen und der edle Parkettboden verleihen den Räumen eine moderne und zugleich behagliche Ausstrahlung. Die neuwertige Küche ist das Herzstück der Wohnung und lädt dazu ein, kulinarische Träume zu verwirklichen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 großzügige Zimmer, die flexibel genutzt werden können – ob als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer, hier haben Sie alle Möglichkeiten, Ihren Wohnraum individuell zu gestalten. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Ein weiteres Plus: Alle Räume sind zentral begehbar und bieten somit höchsten Komfort und eine optimale Raumaufteilung. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen praktischen Abstellraum sowie eine effiziente Gas-Etagenheizung, die für angenehme Wärme sorgt.

#### **Top Lage mit unschlagbarer Anbindung**

Die Wohnung punktet nicht nur durch ihre Raumaufteilung und Ausstattung, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Nur wenige Gehminuten von der U-Bahn-Station U3 Ottakring sowie den Straßenbahnlinien 2, 33, 44 und 46 entfernt, sind Sie optimal an das Wiener Verkehrsnetz angebunden. Der nahegelegene Hauptbahnhof macht diese Wohnung besonders attraktiv für Pendler.



## **Lebensqualität pur – Alles in Ihrer Nähe**

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in direkter Nähe – ein idealer Wohnort für Familien. Die Thaliastraße bietet zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Cafés, sodass es Ihnen an nichts fehlen wird.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie in Ottakring überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – diese Wohnung ist nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft!

### **Highlights auf einen Blick:**

- Zentrale, ruhige Lage in verkehrsberuhigter Seitengasse
- Wilhelminenberg Nähe
- Perfekte Anbindung: U3 Ottakring & Straßenbahnen in wenigen Minuten erreichbar
- Exzellente Infrastruktur rund um die Thaliastraße
- 3 geräumige Zimmer, alle zentral begehbar
- Moderne Wohnküche und Bad mit Dusche & Wanne
- Abstellraum und Gas-Etagenheizung

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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