

Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Loggia in ruhiger Lage!



Objektnummer: 8425/75

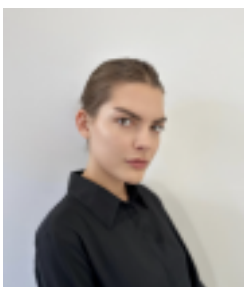
Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien,Ottakring |
| Baujahr: | 1988 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 53,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 104,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,51 |
| Kaufpreis: | 298.500,00 € |
| Betriebskosten: | 129,12 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



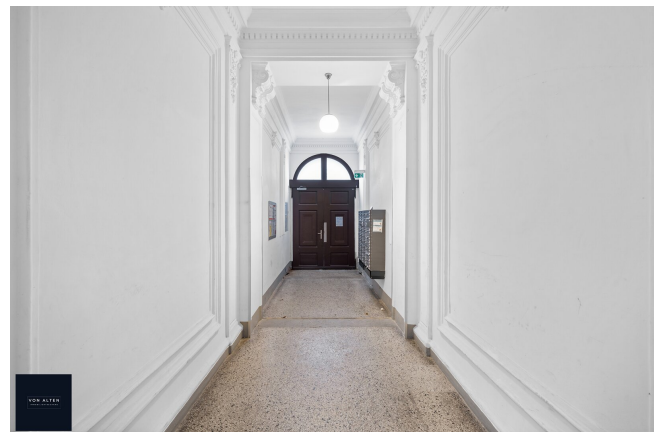
Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

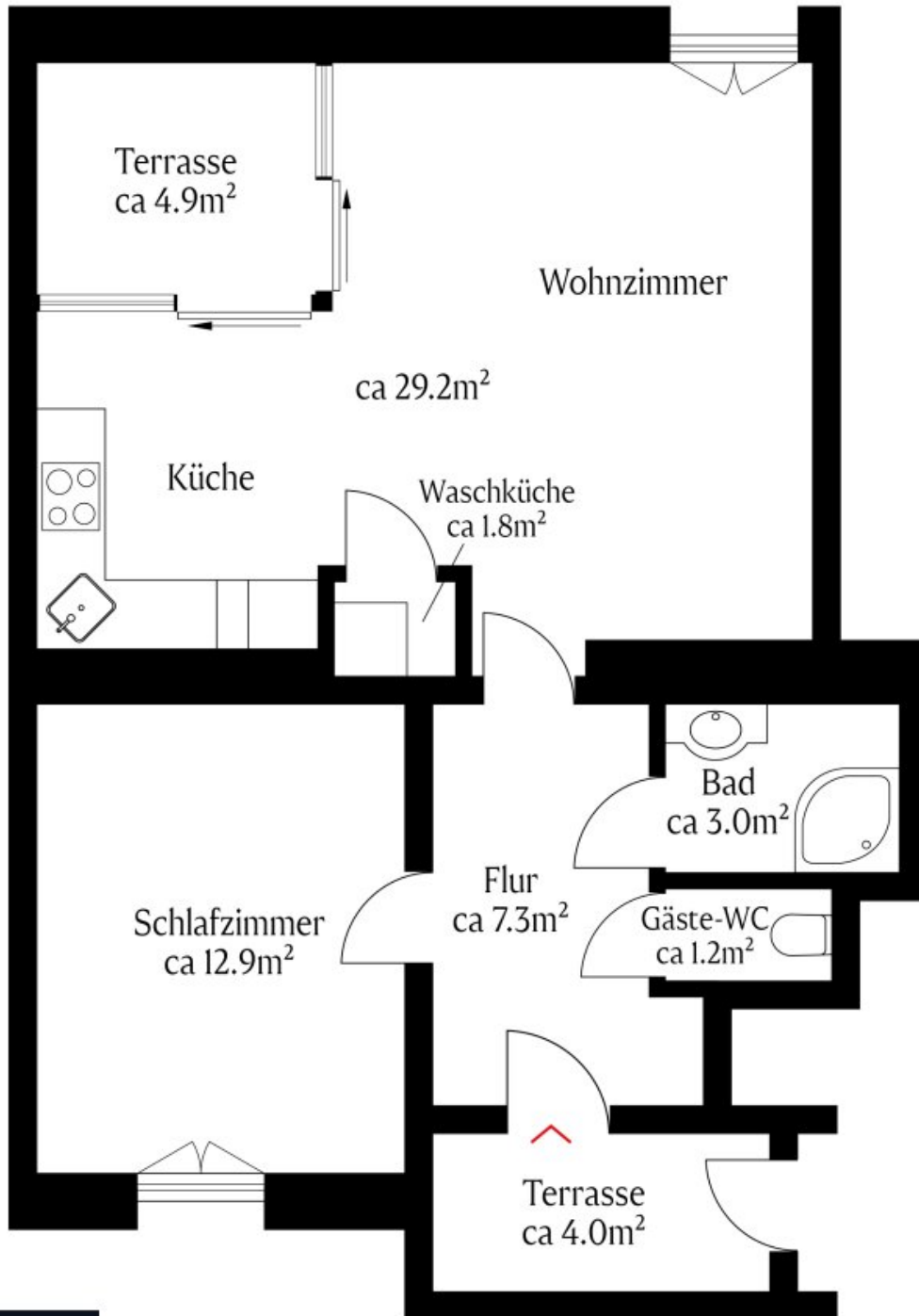
T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur







Angerechnet. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber
 für die angegebenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + ca. 53 m²
- + 2 Zimmer
- + Alle Zimmer zentral begehbar
- + Uneinsichtige Terrasse und Loggia (4 m² + 4,9 m²)
- + Einbauküche
- + Waschküche / Abstellplatz
- + Badezimmer mit Dusche
- + WC separat
- + Klimaanlage
- + Parkettböden
- + Lift
- + Kellerabteil
- + Sanierter, gepflegter Altbau
- + Ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung

Die Wohnung

Diese Dachgeschosswohnung, eines gepflegten Altbaus in ruhiger Lage, wurde **2019 ausgebaut**. Alle Zimmer sind zentral begehbar. Die Wohnfläche beträgt **ca. 53 m²** zzgl. **2 Freiflächen**. Die **Loggia** mit **ca. 4 m²** schließt an den Eingangsbereich an. Über den Flur, an den das **Schlafzimmer** und **Badezimmer** sowie das **separate WC** angrenzen, gelangt man in den **Wohn-Essbereich** mit **Einbauküche**. Die **Terrasse**, mit **ca. 4,9 m²**, ist **uneinsichtig** und lädt zum Frühstück mit Stadtblick oder zum Entspannen am Abend

ein. Eine **Waschküche** bzw. **Abstellraum** sowie ein **Kellerabteil** runden das Raumangebot ab.

****Diese Wohnung ist zum **31. Mai 2027 befristet vermietet** und eignet sie sich ideal für Investoren oder zur späteren Selbstnutzung.****

Ihr Vertrauen ist uns wichtig – setzen Sie auf Erfahrung, Kompetenz und erstklassigen Service. Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim begleiten zu dürfen.

Unsere Finanzierungsexpertin Ewa Karatzis bietet Ihnen nach einem unverbindlichen Beratungsgespräch, unabhängig von Interessen der Banken, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Durch die Kooperation mit allen namhaften österreichischen aber auch deutschen Kreditinstituten, ist eine rasche und unkomplizierte Abwicklung sichergestellt. Aktuelle Zinssätze sind je nach Bonität ab 3 % pa realistisch.

Die Lage

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt zentral im **16. Wiener Bezirk, Ottakring**. Der Schuhmeierplatz ist ein historischer Treffpunkt mit gepflegten Grünflächen. In der Umgebung finden sich zahlreiche **Cafés, Geschäfte** und der **Brunnenmarkt** mit frischen Produkten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, mit U-Bahnstationen (Thaliastraße und Ottakring) sowie mehreren Bus- und Straßenbahnlinien in der Nähe. Der **Wilhelminenberg** bietet Natur und Erholung unweit der Stadt.

Öffentliche Anbindung

Die **U-Bahnstation Ottakring (U3)** ist in etwa **10 Minuten** zu Fuß erreichbar und bietet eine schnelle und direkte Verbindung ins Stadtzentrum.

Die **Straßenbahnhaltestelle Familienplatz (Linie 44)** liegt etwa **5 Gehminuten** entfernt. Die **Haltestelle Wilhelminenstraße (Linie 2)** sowie die **Haltestelle Johann-Nepomuk-Berger-Platz (Linie 9)** erreichen Sie jeweils in rund **10 Minuten**. Die Haltestelle **Schuhmeierplatz (Linie 46)** ist nur **3 Gehminuten** entfernt.

Darüber hinaus sind zahlreiche **Buslinien**, darunter die **Linien 10A, 12A und 48A**, bequem zu Fuß erreichbar.

Die Haltestellen bieten eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bzw. zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

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 & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap