

**Zentral gelegene 2-Zimmer Wohnung mit Potenzial - nur  
159.000€ in 1160 Wien!**



**Objektnummer: 8422/1793**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,50 €
<b>USt.:</b>	11,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



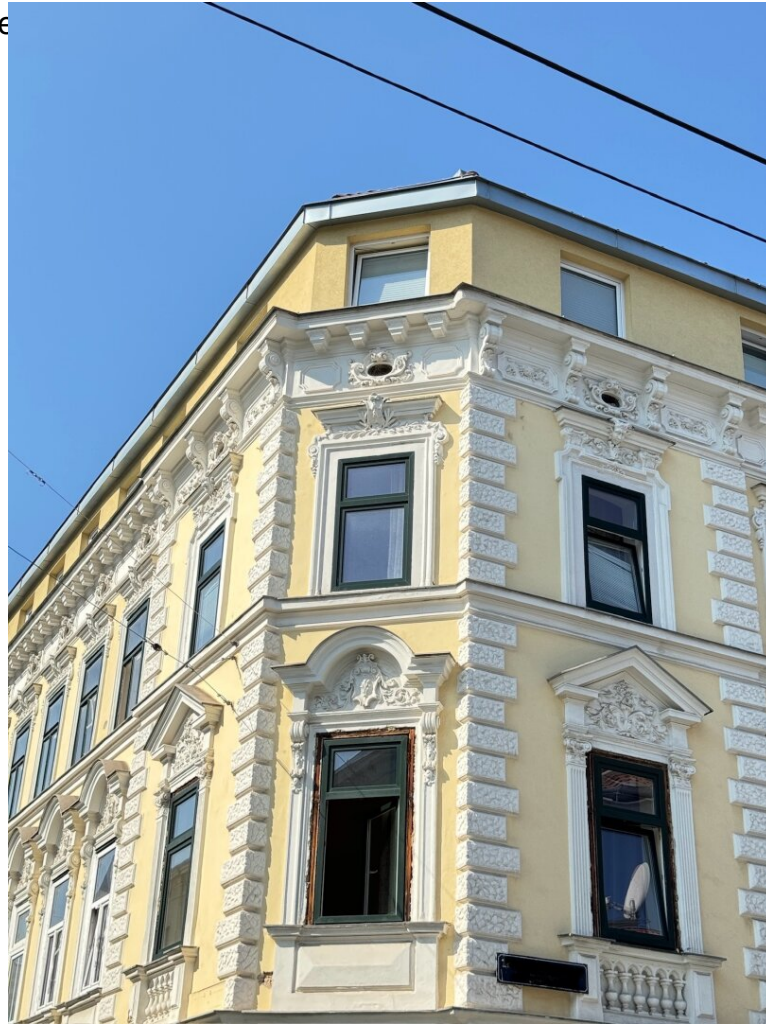
**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

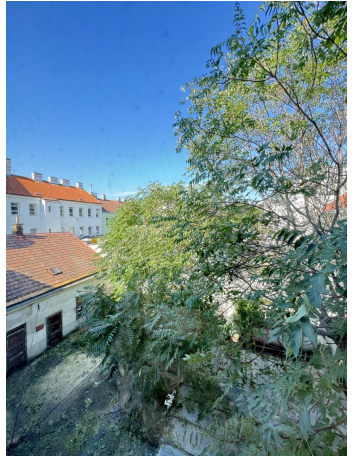






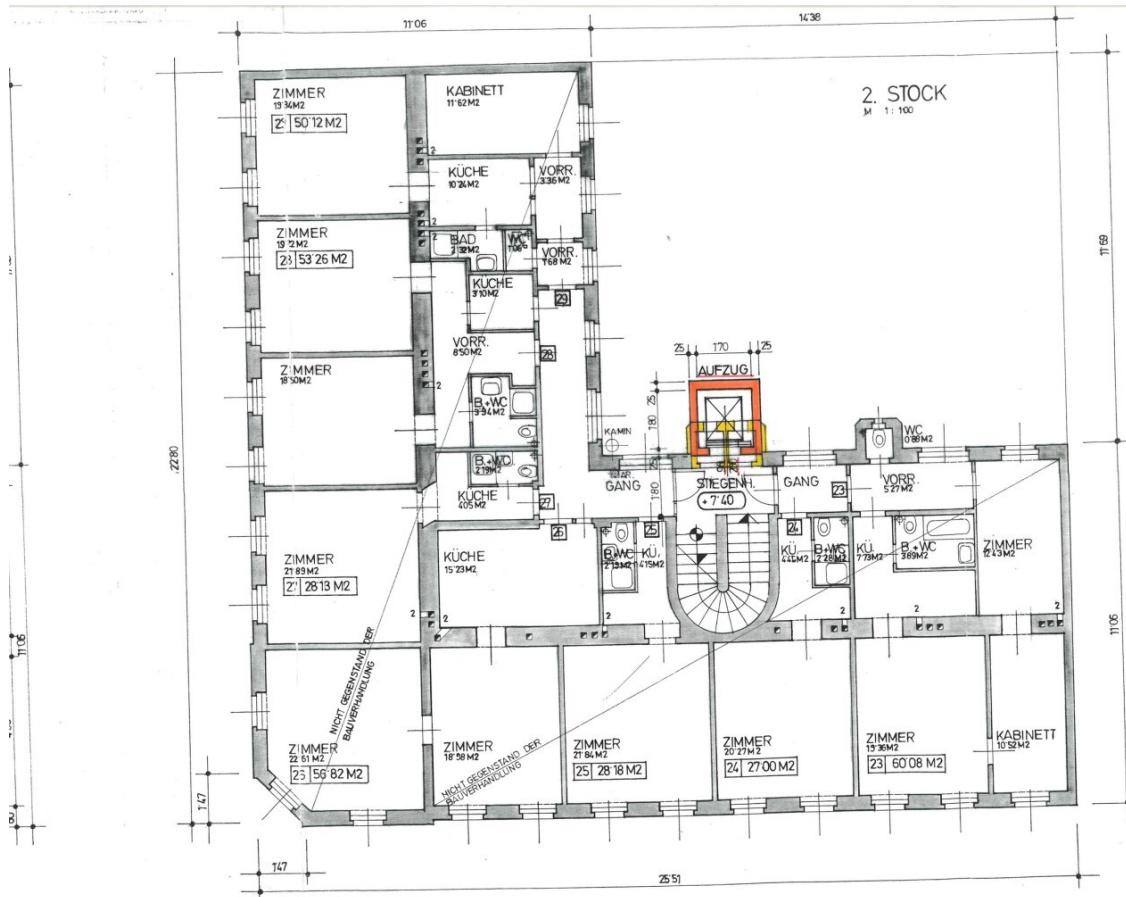












020	CM
50	CM
30	CM
200	CM
180	CM
20	CM
DE 2	
150	CM
020	CM
50	CM
30	CM
25	CM
220	CM
30	CM
25	CM
AW 7	
05	CM
50	CM
22	CM
160	CM
22	CM
30	CM
25	CM

ANMERKUNG:  
DIE HEIZUNG UND WARMWASSER ABGABEN ERFOLGTE ÜBER GAS-KONVEKTOREN IM DG E1 WERDEN ABGEMASCHINEN MECHANISCH ABGEMASCHINEN SIND ABNEHMBAR, DIE FLUSSIGKEITSDICHTE HERGESTELLT IM KELLER EINLAGERUNGSRÄUMEN PVC-HART ZUGELASSEN.

STELLPLATZBERECHNUNG	
GESCHOSSE	
	ALT
ERDGESCHÖSS	5
1. STOCK	11
2. STOCK	7
DACHGESCHÖSS	0
	23

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, einem charmanten Altbau-Apartment im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring. Diese stilvolle Wohnung vereint den unverwechselbaren Wiener Altbaucharme mit der Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

### Die Wohnung:

Mit einer Wohnfläche von ca. 50,12 m<sup>2</sup> bietet dieses Apartment in der 2. Etage eines gepflegten Altbaus von 1900 viel Raum für Kreativität und Individualität. Der lichtdurchflutete Wohnbereich und der herrliche Fernblick über die Dächer Wiens schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, die sich ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt eignen. Der sanierungsbedürftige Zustand bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, die Räume nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten – sei es eine moderne Stadtwohnung oder eine gemütliche Rückzugsoase.

### Highlights der Immobilie:

- Zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – Geben Sie der Wohnung Ihren persönlichen Touch.
- Beeindruckender Fernblick – Genießen Sie den Weitblick über die Dächer Wiens.
- Altbaucharme – Hohe Decken, großzügige Fenster und der Charme vergangener Tage.
- Aufzug vorhanden – Komfortabel und bequem erreichbar.
- Perfekte Raumaufteilung – Zwei großzügige Zimmer für Wohn- und Lebensqualität.

### Ausstattung:

- Böden: Klassische Parkettböden und zeitlose Fliesen.
- Heizung: Effiziente Gasetagenheizung für wohlige Wärme.
- Badezimmer: Modern mit Dusche ausgestattet.

- WCs: Separat
- Personenaufzug: Die Wohnung ist bequem per Lift erreichbar.
- Die Wohnung wird wie liegt und steht verkauft

### **Ein Ort voller Möglichkeiten:**

Dieses Apartment ist nicht nur ein Rückzugsort, sondern auch eine Investition in die Zukunft. Nutzen Sie das Potenzial dieses Altbaus, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen oder als wertbeständige Anlage in einem aufstrebenden Wiener Viertel.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Kirchstetterngasse ist ein Geheimtipp in Ottakring: Urban, lebendig und zugleich ruhig. In nur wenigen Schritten erreichen Sie Cafés, Restaurants und charmante kleine Geschäfte. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung (U-Bahn, Straßenbahn und Bus in unmittelbarer Nähe) verbindet Sie schnell mit der Innenstadt und den beliebten Naherholungsgebieten Wiens.

### **Entfernungen zu wichtigen Punkten:**

- Supermarkt: 175 m
- Apotheke: 250 m
- Schule: 150 m
- U-Bahn (Station Ottakring): 400 m
- Straßenbahn: 350 m

### **Energieeffizienz:**

- Heizwärmebedarf (HWB): D, 111 kWh/m<sup>2</sup>a
- Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): D, 1,94
- Gültig bis: 07.11.2033

### **Finanzielle Details:**

- Kaufpreis: **159.000€**
- Betriebskosten: € 115,50
- Monatliche Gesamtbelastung: € 134,00
- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
- Grunderwerbsteuer: 3,5%

### **Ihr Ansprechpartner:**

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter, ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Tel: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: [d.plishtiev@adamant-immobilien.at](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at)

Web: [www.adamant-immobilien.at](http://www.adamant-immobilien.at)

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 <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