

**Gut angebundene Altbauwohnung | Fußläufig zu 3  
U-Bahn-Stationen | Renovierte Fassade, moderner Aufzug  
& gepflegter Innenhof | Einkaufsmöglichkeiten &  
Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 15393**

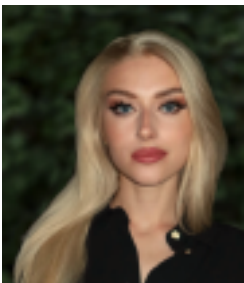
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1924
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,40 €
<b>USt.:</b>	6,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



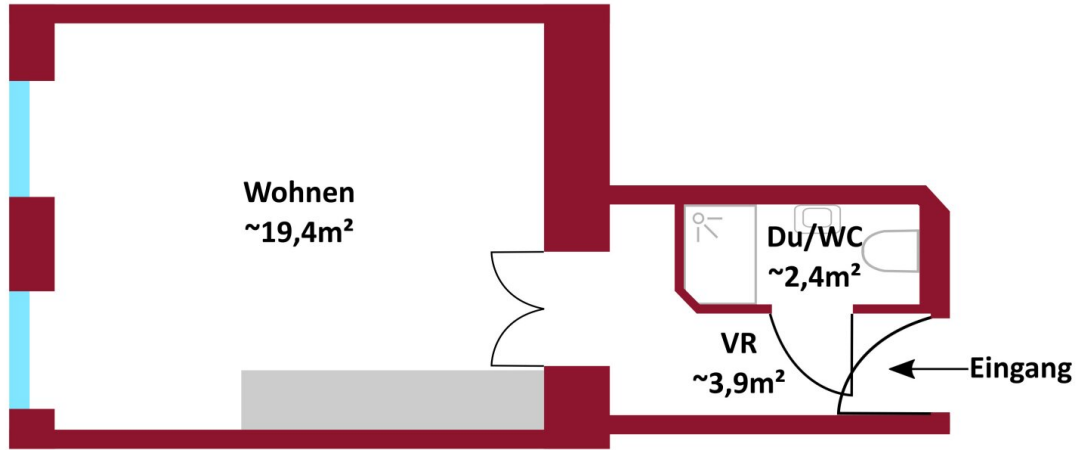
### Alexandra Frenkel

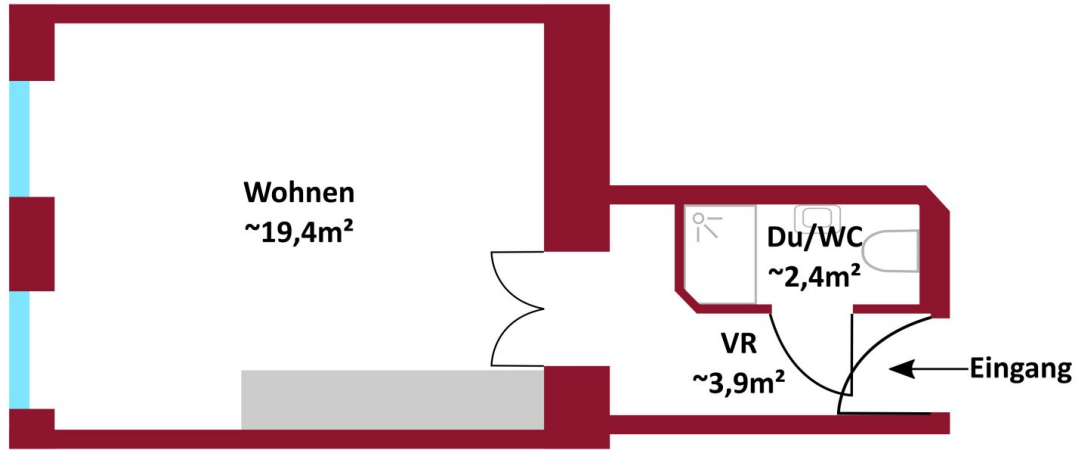
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H 0676 3769934

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







## Objektbeschreibung

Diese ca. **27 m<sup>2</sup> große Wohnung** im **2. Liftstock** eines **sanierten Altbaus** in Ottakring überzeugt mit ihrer **renovierten Fassade**, einem **modernen Aufzug** und einer **gut angebundenen Lage**. Die **U3-Station Ottakring** bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum, während die **U6-Stationen Burggasse-Stadthalle** und **Thaliastraße** schnellen Zugang zu den äußeren Bezirken ermöglichen. **Einkaufsmöglichkeiten**, **Bildungseinrichtungen** und **öffentliche Verkehrsmittel** sind bequem **zu Fuß** erreichbar.

Die Wohnung ist bis Juni befristet vermietet, **Besichtigungen** sind jedoch bereits **möglich**.

### Raumaufteilung:

- Wohn-/Schlafzimmer: ca. 19,4 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 3,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 2,4 m<sup>2</sup>

### Highlights der Wohnung:

- Helles Wohn-/Schlafzimmer mit Stadtblick
- Badezimmer mit moderner Dusche, WC und großformatigen Fliesen
- Voll ausgestattete Küche
- Waschmaschine vorhanden

### **Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn-Station Ottakring (U3): ca. 10 Gehminuten entfernt,
- U-Bahn-Station Burggasse Stadthalle (U6): ca. 15 Gehminuten entfernt,
- U-Bahn-Station Thaliastraße (U6): ca. 15 Gehminuten entfernt,
- Straßenbahnlinie 9: ca. 2 Gehminuten entfernt,
- Straßenbahnlinie 46: ca. 5 Gehminuten entfernt,
- Straßenbahnlinie 44: ca 10 Gehminuten entfernt,
- Buslinie 10A, 12A: ca. 3 Gehminuten entfernt,
- Buslinie 48A: ca. 5 Gehminuten entfernt,

### **Nahversorgung:**

- Penny Markt (Koppstraße 84): ca. 1 Gehminute entfernt,
- Billa (Koppstraße 32): ca. 5 Gehminuten entfernt,
- Hofer (Klausgasse 4/8): ca. 5 Gehminuten entfernt,
- Spar (Koppstraße 27/29): ca. 6 Gehminuten entfernt,
- Apotheke Zur Maria Trost (Hasnerstraße 71): ca. 3 Gehminuten entfernt,

- Postfiliale (Thaliastraße 78): ca. 6 Gehminuten entfernt,
- Brunnenmarkt: ca. 19 Gehminuten entfernt,
- Bank99 (Thaliastraße 78): ca. 6 Gehminuten entfernt,
- Bäckerei (Thaliastraße 64): ca. 6 Gehminuten entfernt,

#### **Bildungseinrichtungen:**

- Volksschule Volksschule Herbststraße: ca. 3 Gehminuten entfernt,
- Mittelschule Mittelschule Brüßlgasse: ca. 3 Gehminuten entfernt,
- Bundesrealgymnasium 16: ca. 7 Gehminuten entfernt,
- HTL Ottakring (Höhere technische Lehranstalt): ca. 15 Gehminuten entfernt,
- Städtischer Kindergarten: ca. 6 Gehminuten entfernt

#### **Kostenübersicht:**

**Kaufspreis:** € 135.000

**Betriebskosten:** € 64,40 zzgl. 10% MWSt.

**Reparaturrücklage:** € 32,76



Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% (zzgl. 20% USt.)** vom Kaufpreis an.

### **Energieausweis:**

Heizwärmebedarf (HWB): 140 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 3,46 (Klasse F)

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap