

**Charmante Altbauwohnung mit Flair in Ottakring | zentrale Lage | U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 4084**

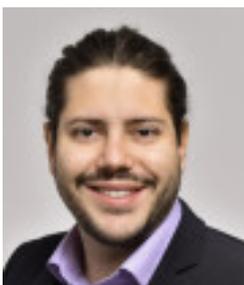
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1878
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 156,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,40
<b>Kaufpreis:</b>	254.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

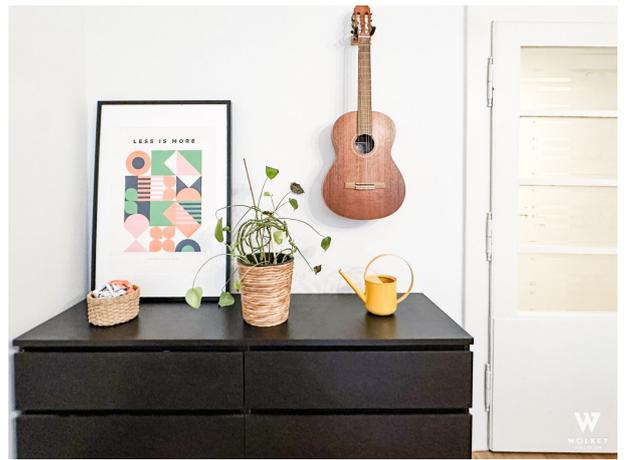
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnung mit modernem Komfort

Diese stilvolle Wohnung im 16. Bezirk vereint den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Mit einer Größe von ca. 48m<sup>2</sup> weist die Wohnung eine geschickte Raumaufteilung auf 2 Zimmer auf. Dank der großen, erneuerten Wicknorm-Fenster (2016) genießen die Räume eine helle und freundliche Atmosphäre. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für angenehmes Tageslicht. Perfekt für Singles oder Paare, die eine gemütliche und gut geschnittene Stadtwohnung suchen.

### Highlights der Wohnung

- **Helle Räume** dank großer, vollrenovierter Altbaufenster
- **Moderne Wohnküche** mit voll ausgestatteter Einbauküche:
  - Backofen & Elektroherd
  - Geschirrspüler
  - Großer, freistehender Kühlschrank
- **Gemütliches Schlafzimmer** mit ausreichend Platz für Komfort
- **zusätzlich erneuerte Ausstattung:**
  - Hochwertiger Vinyl-Boden

- Neues WC & Spülkasten
- Duschwände und Duschtasse werden noch vor Verkauf erneuert

- **Praktischer Stauraum** durch:

- Separaten Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil

- **Fahrradraum** zur Mitbenutzung

Diese Wohnung überzeugt mit ihrem harmonischen Mix aus historischem Flair und zeitgemäßer Ausstattung – ein wunderbarer Rückzugsort mitten in der Stadt!

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**VERKAUFSPREIS: EUR 254.990**

**Betriebskosten: EUR 112,32 inkl. USt pro Monat**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer **+43 680 24 60 986** zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**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