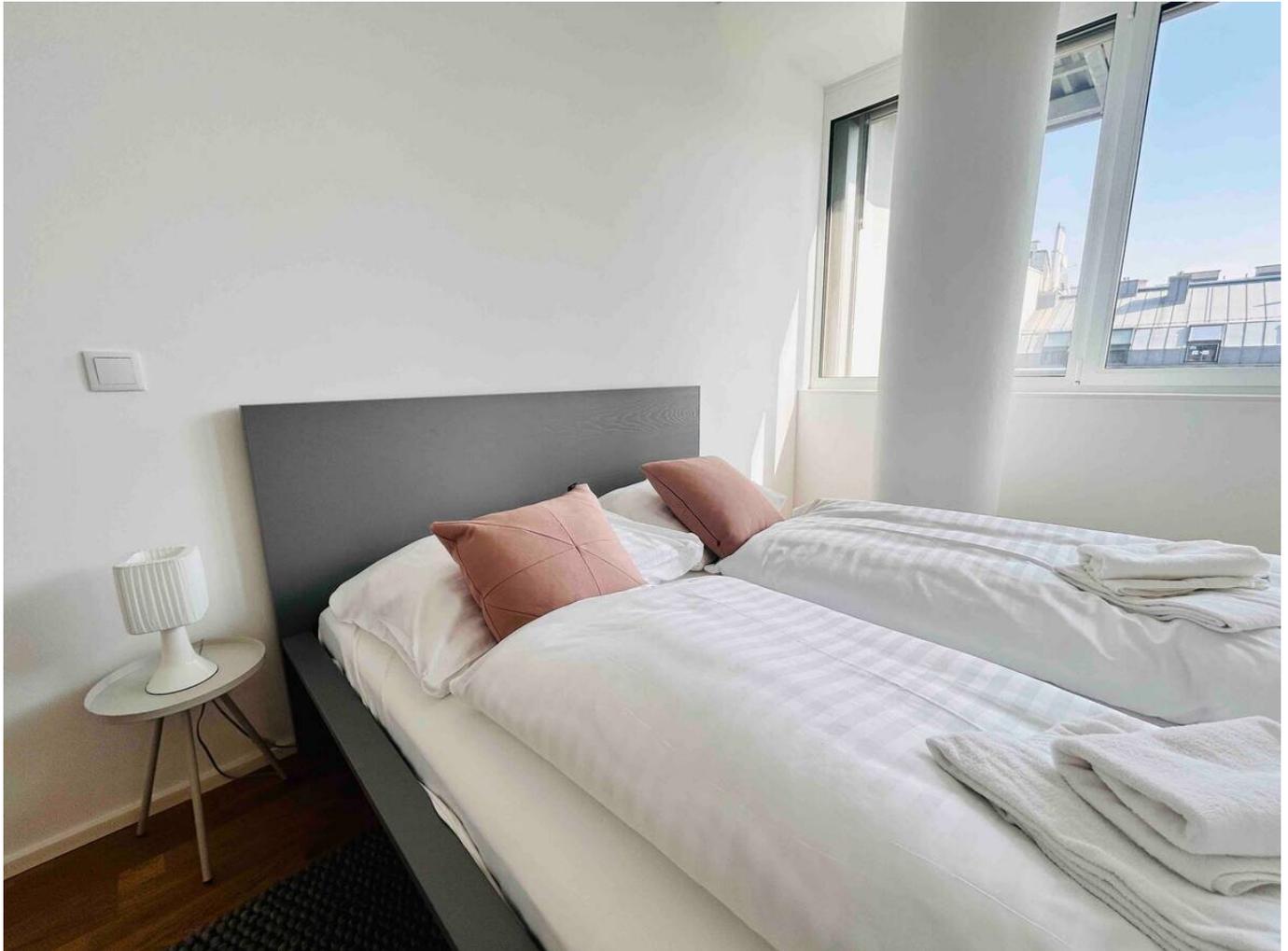


**Bezauberndes City Apartment mit BALKON - absolut ruhig  
- super Infrastruktur - 1160 Wien**



**Objektnummer: 6460/263**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	243.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.970,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Katharina Dvorak**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien













# Objektbeschreibung

## IM HERZEN VON OTTAKRING...

...befindet sich die stilvolle 2 Zimmer Wohnung, die sich perfekt als neues Zuhause oder als Investment eignet und urbanen Wohnkomfort in einem der aufstrebendsten Bezirke Wiens bietet. Auf 32,52 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit hochwertiger Ausstattung und einer perfekten Mischung aus Gemütlichkeit und Funktionalität. Der Schlafbereich ist mittels einer Schiebetür optisch vom Wohn-Kochbereich abtrennbar. Der ca. 4,5 m<sup>2</sup> große Balkon bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick in den Innenhof – ideal, um entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen.

## CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG der Wohnung:

- durch die Lage im 3. Stock ausgesprochen hell und sonnig
- hochwertige Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen
- Wohn-Essraum mit moderner Einbauküche
- Badezimmer mit elegantem Feinsteinzeug, Walk-In Dusche & Handtuchtrockner
- Außenjalousien
- Fenster mit 3-Fach Verglasung
- Kellerabteil
- Raum für Kinderwägen und Fahrräder
- Barrierefrei

## RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum mit Platz für die Garderobe
- 1 Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss & WC
- Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 1 gemütliches Schlafzimmer

## NACHBARSCHAFT:

Die Wohnung befindet sich in Ottakring, einem dynamischen, kulturell vielfältigen Bezirk, der sich in den letzten Jahren zu einem echten Geheimtipp entwickelt hat. Sie genießen die perfekte Mischung aus urbaner Nähe zur Innenstadt und entspanntem Wiener Lebensgefühl.

### **Was gibt es hier zu entdecken?**

- **Kulturelle Vielfalt & urbanes Flair**

Ottakring ist bekannt für seine multikulturelle Atmosphäre, die sich besonders in der kulinarischen Szene zeigt. Hier gibt es eine breite Auswahl an Restaurants, von traditionellen Wiener Beisln bis zu exotischer internationaler Küche.

- **Brunnenmarkt & Yppenplatz – Wiens größter Straßenmarkt**

Der *Brunnenmarkt* ist eine der beliebtesten Adressen für frische Lebensmittel aus aller Welt – ein Stück Orient mitten in Wien.

Der angrenzende *Yppenplatz* ist ein Hotspot für trendige Cafés, Bars und Restaurants, die junges, kreatives Publikum anziehen.

- **Grüne Oasen & Freizeitmöglichkeiten:**

*Wilhelminenberg & Ottakringer Wald*: Perfekt für Spaziergänge, Sport & Entspannung mit einer traumhaften Aussicht über Wien.

*Steinbofgründe*: Weitläufiges Naherholungsgebiet mit historischer Architektur (Otto-Wagner-Kirche).

*Kongressbad & Sportmöglichkeiten*: Bäder, Parks & Fitnessangebote direkt im Bezirk.

### **INFRASTRUKTUR:**

Rund um die Fröbelgasse befinden sich in fußläufiger Entfernung Kindergärten, Volksschulen und ein Gymnasium in der Maroltingergasse. Die Gesundheitsvorsorge ist ebenso umfassend gewährleistet: Zahlreiche Allgemeinmediziner und Fachärzte, Apotheken sowie das Krankenhaus Göttlicher Heiland bieten eine breite Palette von medizinischen Dienstleistungen. In der nahen Thaliastraße sowie am Brunnenmarkt gibt es mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte. In der nicht weit entfernten Lugner City erfreuen sich die Besucher an einem abwechslungsreichen Entertainment Programm mit mehr als 100 Shops, einem Kino und

vielseitigen Events.

Durch die öffentliche Anbindung ist es nicht notwendig, das Auto zu benutzen. Mit der U3, der Buslinie 48A oder der Straßenbahn erreicht man in 10 - 15 Minuten die Wiener Innenstadt. Der nahe Westbahnhof gewährleistet eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

### **IHR MEHRWERT:**

- wunderschön Wohnen in einem der begehrtesten Bezirke Wiens
- absolut ruhig
- perfekte Lage mit optimaler Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- optimal auch als Anlagewohnung

### **KONDITIONEN:**

Kaufpreis Wohnung: EUR 243.000,-

Kaufpreis Inventar (Küche): EUR 7.000,-

Kaufpreis Gesamt: EUR 250.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Ulrike Dvorak unter +43 660 413 413 1 oder unter UD@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt*

*erstmal durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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 <1.500m  
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