

## **Topwohnung in Ottakring: 3 Zimmer Familienhit mit Balkon**



**Objektnummer: 51345**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

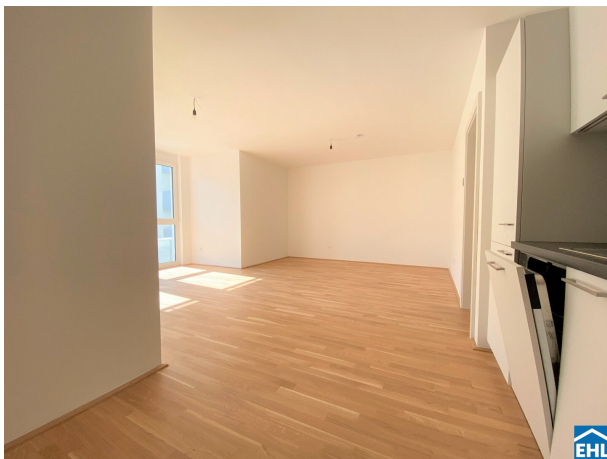
Adresse	Römergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.475,00 €
Kaltmiete (netto)	1.159,70 €
Kaltmiete	1.340,91 €
Betriebskosten:	181,21 €
USt.:	134,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

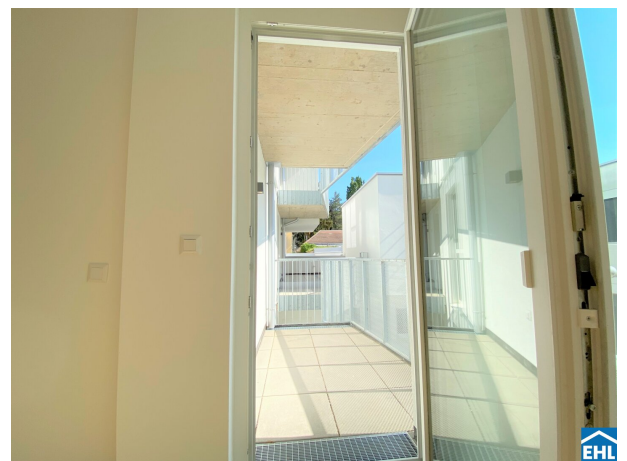
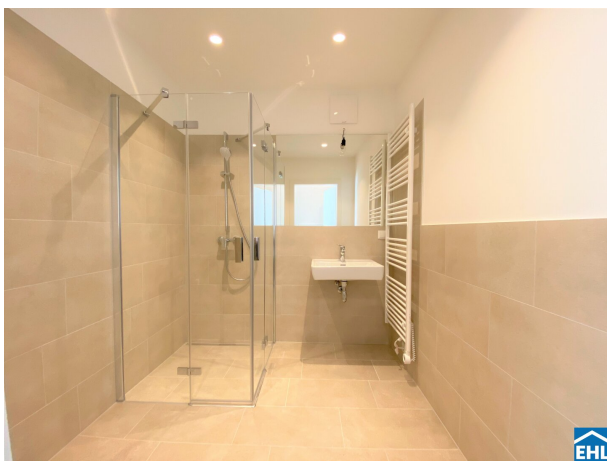
## Ihr Ansprechpartner

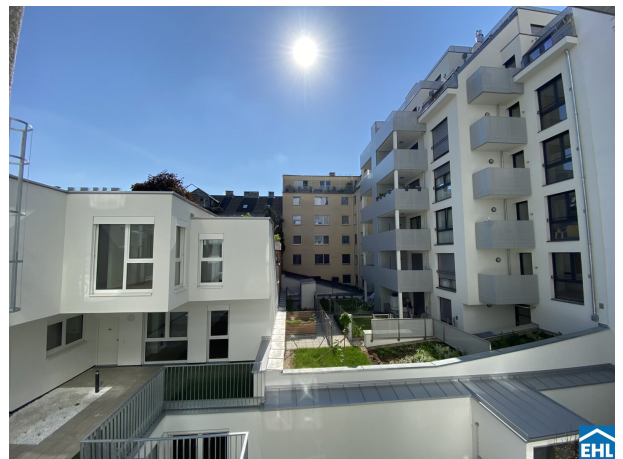


Andreas Minarik







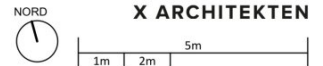
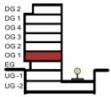
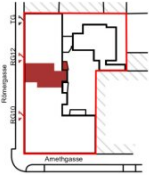




**RÖMERGASSE 10 u. 12  
1160 WIEN**

**WOHNUNG TOP 8  
RG 12 / OG 1**

Nutzfläche: ca. 71,07m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 3,97 m<sup>2</sup>  
3 Zimmer



BRH Brüstungshöhe  
DF Drehfenster  
DKF Drehfenster mit Kämpfer  
DKK Drehkipfenster mit Kämpfer

AD Abgehängte Decke  
LiRH Lichte Raumhöhe

Lichte Raumhöhen entsprechen den baurechtlichen Anforderungen!

Die Plandarstellung sind vereinfacht und symbolisch, es sind nicht alle Bauteile dargestellt und es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erfüllt. Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und/oder Dusche, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Grundrissänderungen vorbehalten. Stand 12.10.2022. Plan genommene Maße und Flächen sind vorläufige Werte, das Endmaßmaß kann Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Topwohnung in Ottakring: 3 Zimmer Familienhit mit Balkon

In verkehrsberuhigter Lage im Herzen Ottakrings wurde aus der ältesten Garage Wiens, der Römer Garage, ein zeitgemäßes Wohnprojekt umgesetzt. Durch die fußläufig erreichbare Endstation U3 Ottakring, als auch S-Bahnstation, ist die innere Stadt innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und umliegende Heurige laden zusätzlich zu einem abendlichen Ausklang ein.

Die Wohnung ist trotz der urbanen Lage perfekt an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen

Das Objekt teilt sich in eine großzügige Wohnküche, mit direktem Zugang auf den Balkon, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, sowie einen Vorraum mit Abstellraum.

### Wohnungsausstattung:

- Elektrische Außenjalousien
- Massivparkett mit Fußbodenheizung
- Großzügige Einbauküche
- Bade mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- östlich ausgerichteter Balkon

Es befindet sich ebenfalls eine Tiefgarage im Haus.

### Gemeinflächen



- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Liftanlage
- Tiefgarage

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn U3 Ottakring
- S-Bahn S45
- Straßenbahnlinie 44, 46, 10, 2
- Buslinie 45A, 46A, 46B,

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m



Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.