

**Großzügige Wohnung mit Loggia! | U-Bahn Nähe | TOP-Infrastruktur | Aufzug | Innenhof-Schlafzimmer | viele Gestaltungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 15265**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	349.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Elina Strautmene**

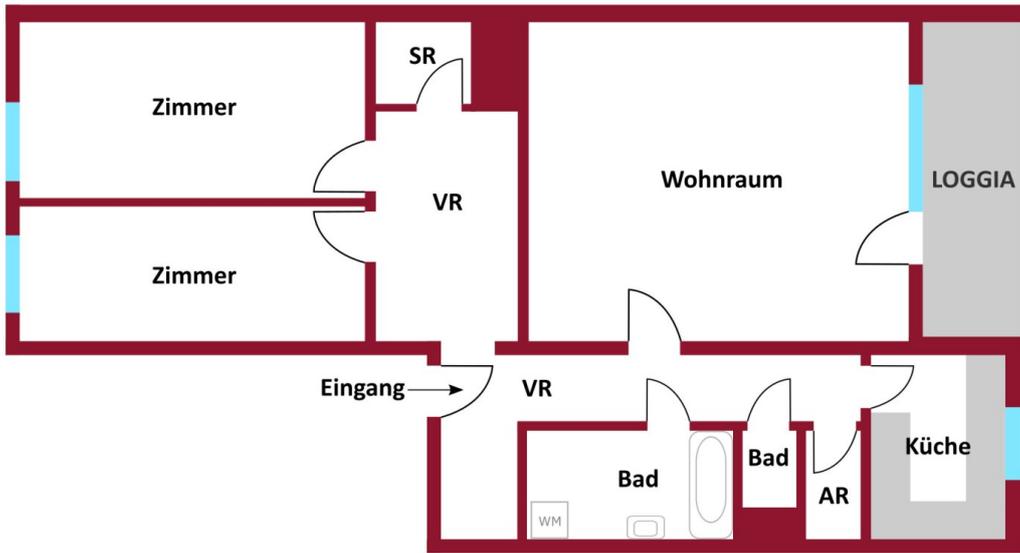
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

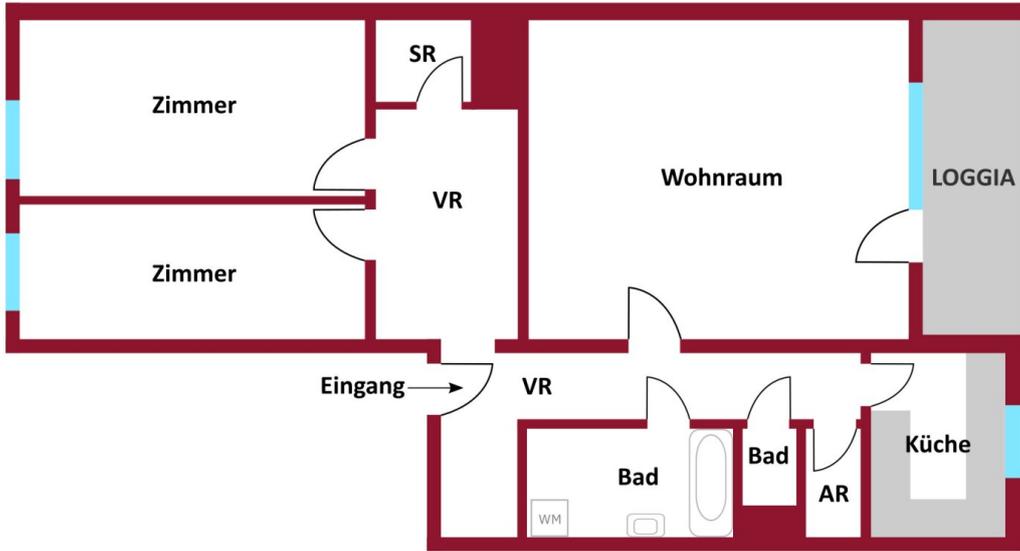
T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313

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









## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in der **Wilhelminenstraße**, einer begehrten Wohngegend im 16. Bezirk mit **ausgezeichneter Infrastruktur**. **Straßenbahnlinien 2, 9, 10, 44 und 46** sowie die **Buslinien 10A, 45A, 46A und 46B** sind zu Fuß erreichbar. Die **U3-Station** bietet schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Wilhelminenberg** und die **Steinhofgründe** laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.

Diese ca. **90 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses bietet viel **Potenzial**, um sich den Traum eines individuellen Zuhauses zu verwirklichen. Die **großzügige Raumaufteilung** sowie die ca. **8 m<sup>2</sup> große Loggia** machen die Wohnung besonders attraktiv. Die Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, während Wohnzimmer und Küche zur Straße zeigen.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, wodurch sie ideal für alle ist, die ein **persönliches Projekt** realisieren möchten. Die Wohnhausanlage verfügt über einen **Aufzug** sowie praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie eine **Waschküche** und einen **Trockenraum**. Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage in der Wilhelminenstraße überzeugt durch ihre **hervorragende Infrastruktur**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und diverse Freizeitmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar.

### Raumaufteilung:

- 2-teiliges Vorzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Küche ist voll ausgestattet

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Loggia (ca. 8 m<sup>2</sup>)

#### **Ausstattung:**

- Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen in Bad, WC und Küche
- Zentralheizung
- PVC-Fenster
- Sicherheitstüre

#### **Verkehrsanbindung:**

- **Straßenbahnlinien:** 2, 9, 10, 44 und 46
- **Buslinien:** 10A, 45A, 46A und 46B
- **U-Bahn:** U3-Station Ottakring

#### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Spar:** 2 Gehminuten
- **Billa:** 3 Gehminuten

- **Lidl:** 4 Gehminuten
  
- **Hofer:** 7 Gehminuten

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine großzügige Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 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 <1.000m

#### **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 <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap