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

**Objektnummer: 15393**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1924 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 27,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 135.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 64,40 € |
| **USt.:** | 6,44 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

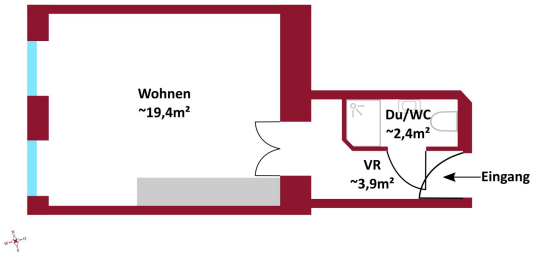
## Ihr Ansprechpartner

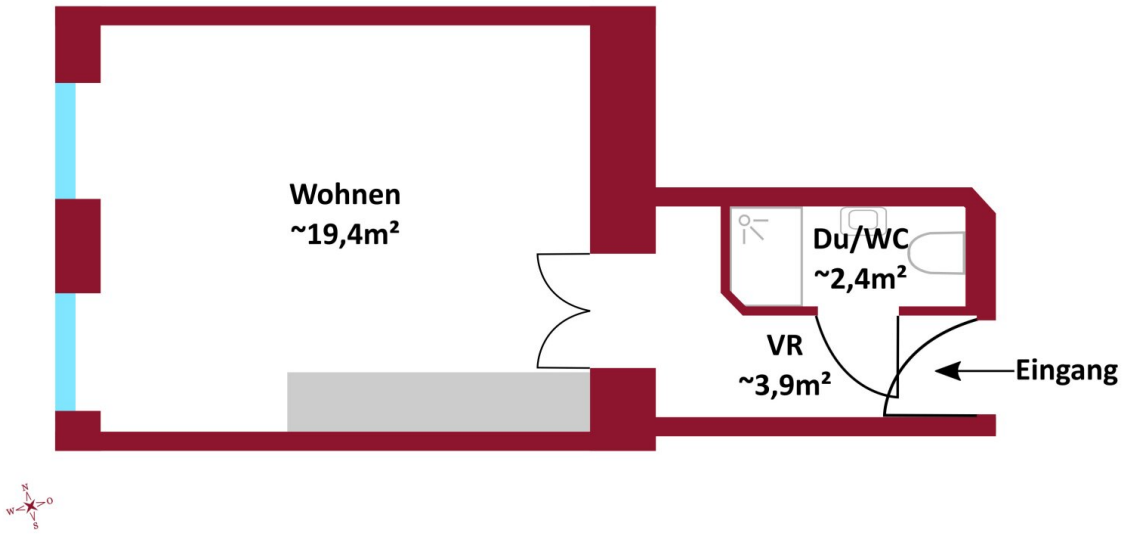
**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426

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


Wohnen
~19,4m²
Du/WC
~2,4m²
VR
~3,9m²
Eingang


Wohnen
~19,4m²
Du/WC
~2,4m²
VR
~3,9m²
Eingang
N
O
W
S

# Objektbeschreibung

Diese ca. **27 m² 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.

**Raumaufteilung:**

- Wohn-/Schlafzimmer: ca. 19,4 m²
- Vorraum: ca. 3,9 m²
- Badezimmer: ca. 2,4 m²

**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 enfernt,
- 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/m²a (Klasse D)

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

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

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