

## Freundliche 2-Zimmerwohnung in Alt-Ottakring



Wohn-Essbereich Richtung Schlafzimmer

**Objektnummer: 95073**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,88
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,91 €
<b>USt.:</b>	16,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

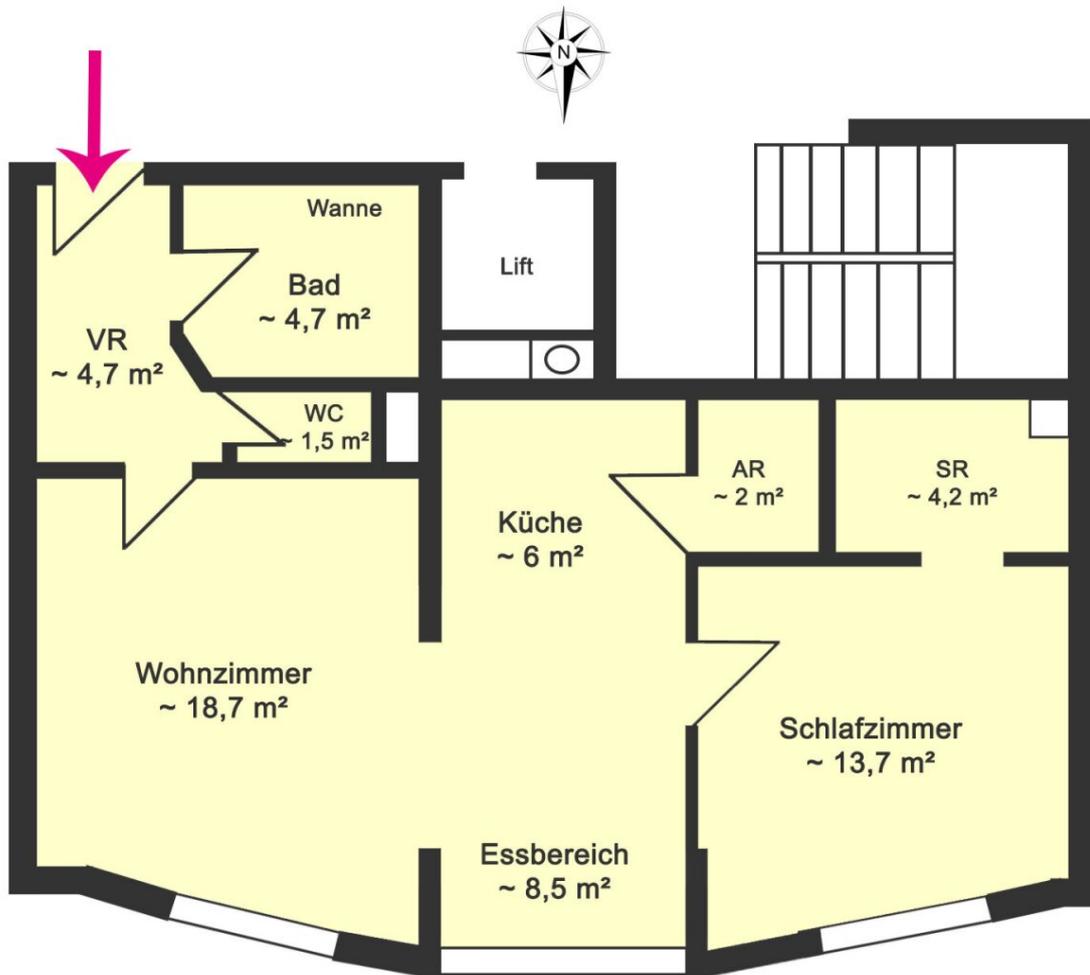


### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien







## Objektbeschreibung

Die gut aufgeteilte Eigentumswohnung liegt im 3. Liftstock in einer gepflegten Wohnhausanlage im 16. Wiener Bezirk, nahe dem Friedhof Ottakring.

Dieses Viertel zeichnet sich noch durch eine ungewöhnlich großzügige Weite inmitten der Großstadt aus, ist urwienerisch und seit jeher äußerst traditionsbehaftet.

Das Wilhelminenspital erreicht man nach nur wenigen Minuten zu Fuß. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, diverse Kindergärten sowie Volksschulen und weiterführende Schulen findet man ebenso in der nahen Umgebung wie Haltestellen zahlreicher öffentlicher Verkehrsmittel. Zum Bahnhof Ottakring mit der Vorortelinie zwischen Penzing und Heiligenstadt und der U3 Richtung Simmering braucht man nur ca. 10 Minuten zu Fuß. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten findet man quasi ums Eck entlang der Thaliastraße.

Die ca. 64 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche unterteilt sich in Vorraum, Bad und separates WC. Das ostseitig ausgerichtete Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche mit Abstellraum wirkt durch seine französischen Balkonfenster extrem hell und freundlich. Der Ausblick, auch vom nebenliegenden Schlafzimmer mit Schrankraum, führt in den angrenzenden Karl-Kantner-Park mit Spielplatz, Ballspielkäfig und netten Sitzbereichen und ist unverbaubar.

In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt, Bad und WC sind verflies. Alle Räume sind mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung über Radiatoren. Der Wohnung ist ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zugeordnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap