

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mitten in Ottakring zu verkaufen



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2681**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1986                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 71,07 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 76,12 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 5,11 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,33                           |
| Kaufpreis:                    | 294.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 181,94 €                         |
| USt.:                         | 18,19 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pino Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH







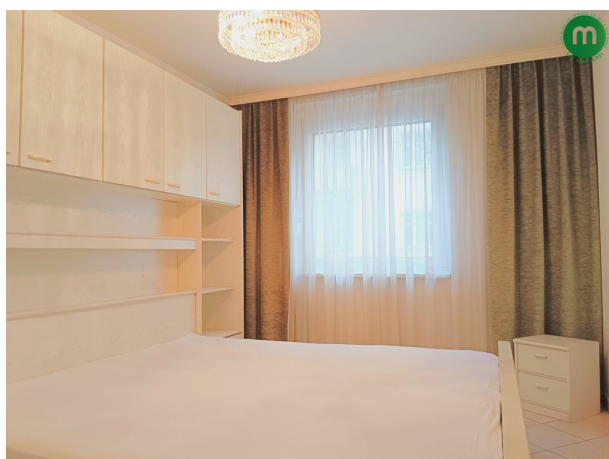






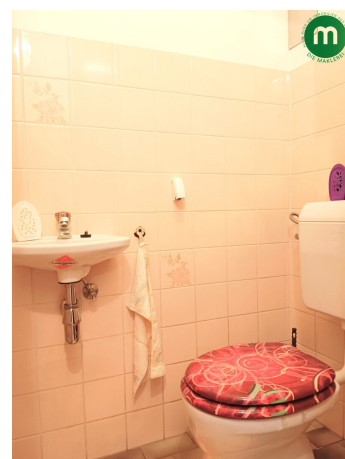






















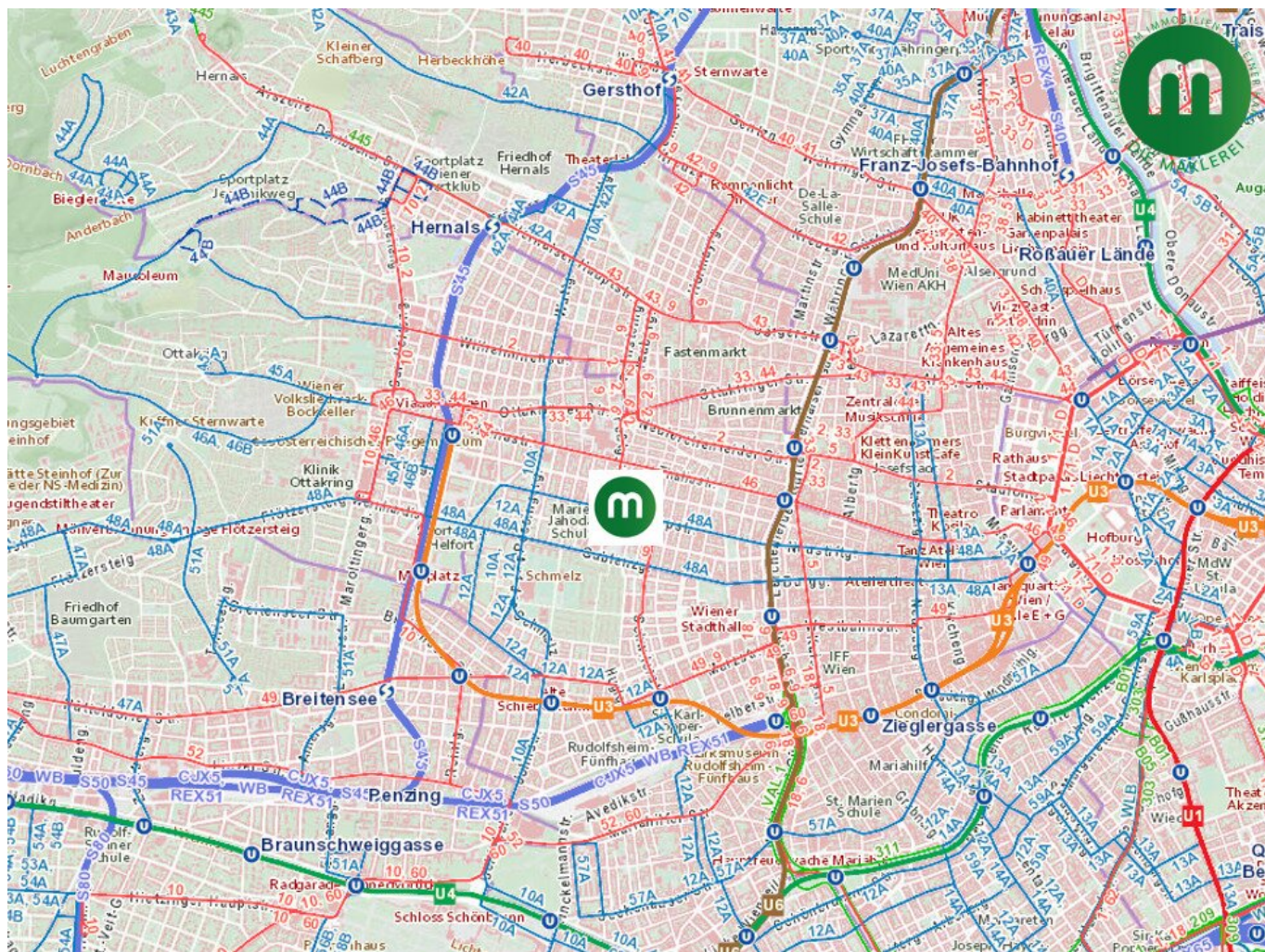


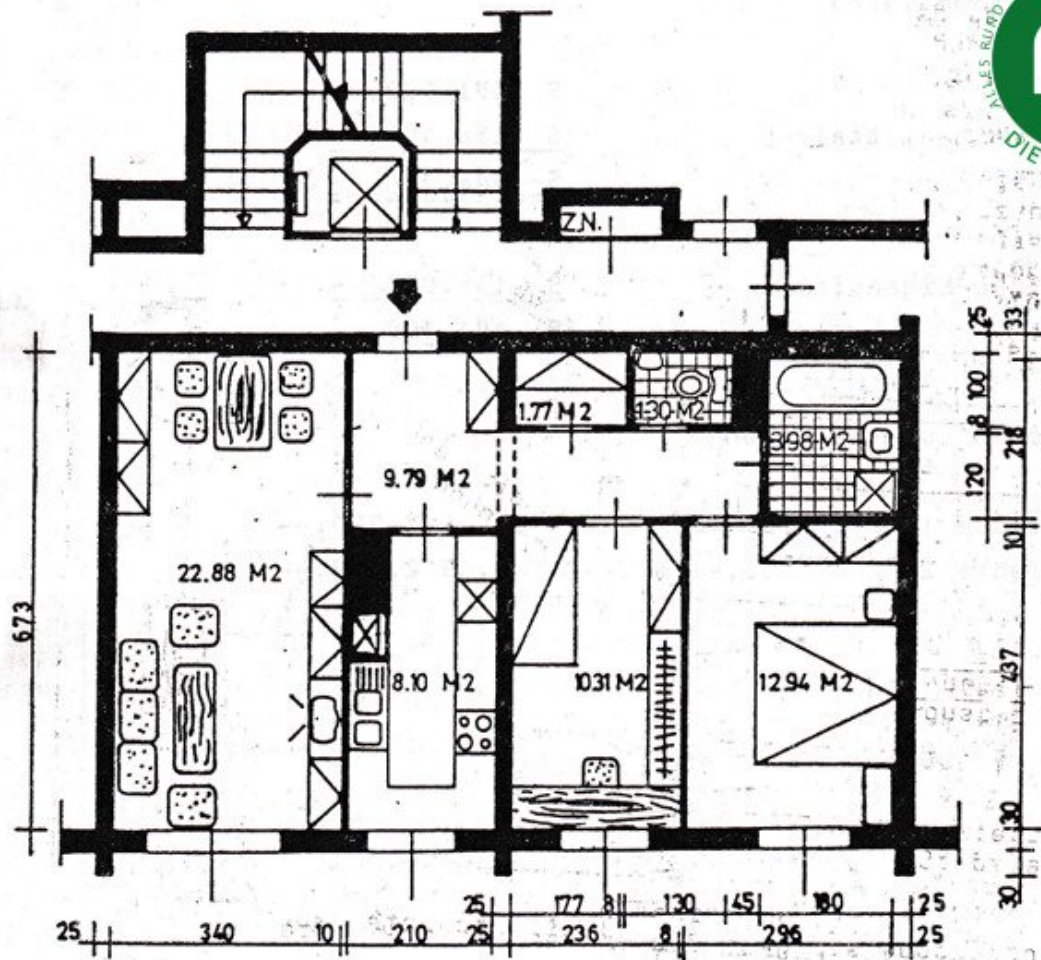














## Objektbeschreibung

**Nahe der Schmelz gelegen und vollmöbliert wartet diese gemütliche Wohnung auf neue Eigentümer.**

Zum Verkauf steht eine gut aufgeteilte, **vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung** im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten **Neubaus von 1986** und bietet auf einer großzügigen **Wohnfläche von über 71 m<sup>2</sup>** den idealen Raum für alle, die den Charme eines klassischen Wohnambientes zu schätzen wissen.

### **Die Wohnung im Überblick:**

- 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche, optimal aufgeteilt,
- zentral begehbar und somit auch für eine kleine Familie geeignet
- klassisch möbliert, perfekt für einen sofortigen Einzug oder zur raschen Vermietung
- 3 nach Westen ausgerichtete Zimmer
- vollausgestattete Küche
- Bad mit Badewanne und Waschmaschine
- getrenntes WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- großes Kellerabteil mit mehr als 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Dazu verfügt das Gebäude über **zahlreiche Gemeinschaftsräume** darunter eine **Sauna**, einen **Fitnessraum mit Solarium**, einen **Aufenthaltsraum** und anderes mehr. Im **Gemeinschaftsgarten** steht weiters eine **Spielfläche** mit Spielgeräten für Kinder zur

Verfügung.

Die Lage im 16. Bezirk bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Parks (**Schmelz**) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **Linien 48A und 9** halten nur etwa 100m von der Adresse entfernt und verbinden Sie direkt mit dem **Westbahnhof, dem Ottakringer S-Bahnhof sowie der Linie U6**. Ein kurzer Spaziergang genügt, und Sie gelangen zum legendären **Schutzhaus Zukunft** mit seinem herrlichen Gastgarten. Damit gehört hier ein echter Klassiker der Wiener Gastronomie- und Veranstaltungsszene zur erweiterten Nachbarschaft.

Diese Wohnung eignet sich somit perfekt für Paare, kleine Familien oder Anleger, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Lage sowie hohen Wohnkomfort legen.

Monatliches **Betriebskosten-Akonto** 195,37 + 10% Ust.

Die **Rücklagen** betragen Stand 03.09.2024 ca. € 26.700,-. Für eine **2021/22 erfolgte Dachsanierung** wurde ein Gemeinschaftsdarlehen aufgenommen. Die **Tilgung** findet halbjährlich zu einer Rate von € 18.047,00 statt. Erstmals wurde am 01.06.2022 getilgt. Die **Darlehenslaufzeit** endet am 01.06.2032; der effektive **Zinssatz** beträgt 1,83% für die gesamte Laufzeit.

-----

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (lt. FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Vielen Dank!

**Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!**

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. **3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer** in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*



*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **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