

**Erstbezug: Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung im 2.
Liftstock in gepflegtem Altbau**



Objektnummer: 8425/115

Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,99
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	174,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

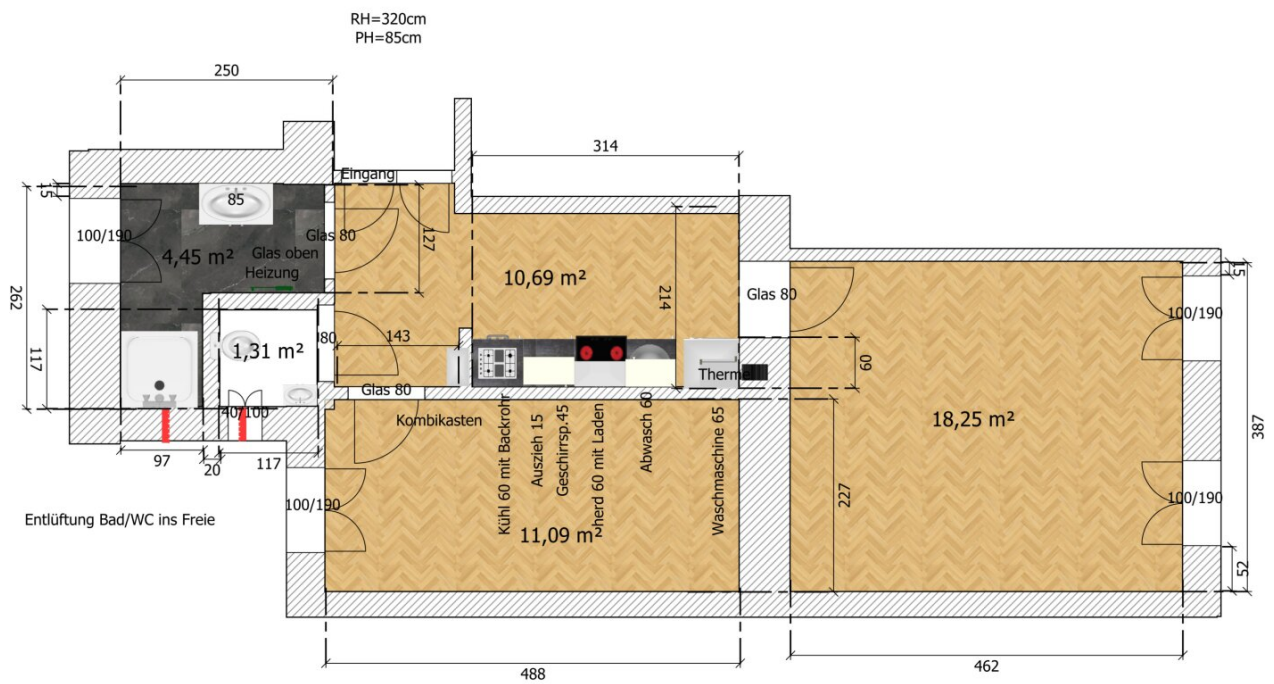
von Alten Immobilienreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911









VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + gepflegter Altbau, Baujahr 1900
- + letzte Sanierung der Wohnung: 2025
- + ca. 46 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer, teilweise separat begehbar
- + hofseitiges, ruhiges Schlafzimmer
- + 2. Liftstock, barrierefrei
- + Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- + WC separat
- + DH: 3,17 m
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + hauseigener Fahrradraum und Kinderwagenraum

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **3-Zimmer-Wohnung** im **2. Liftstock**. Der gepflegte Altbau wurde im Jahr **1900** errichtet. Die **2025 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 46 m²**:

Die Zimmer sind teilweise **separat begehbar**. Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss** sowie einem **Fenster** ausgestattet ist. Vom Eingangsbereich betritt man außerdem die **Küche mit Einbauküche** sowie die **separate Toilette**. Ebenfalls vom Entrée erreichbar ist das **hofseitige und daher sehr ruhige Schlafzimmer**. Durch die Küche gelangt man direkt ins **Wohnzimmer**. Die **Deckenhöhe** beträgt **ca. 3,17 Meter**. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Die Wohnung ist **barrierefrei**, über den Lift zu erreichen.

Ein parifiziertes **Kellerabteil** sowie ein **hauseigener Fahrradraum** und **Kinderwagenraum** bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich im **16. Wiener Gemeindebezirk**. In der Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, **Restaurants**, **Cafés** und **kulturelle Einrichtungen**, die den täglichen Bedarf abdecken.

Der **Kongresspark** und der **Wilhelminenberg** laden zum Entspannen ein und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Bewegung.

Die Ottakringer Straße und Thaliastraße sowie der nahegelegene **Brunnenmarkt**, einer der buntesten und vielfältigsten Märkte Wiens, sind fußläufig zu erreichen.

Öffentliche Anbindung

U-Bahn:

- **U3 – Station Ottakring:** ca. 1,3 km entfernt (etwa 15 Gehminuten)
- **U6 – Station Thaliastraße:** ca. 1,1 k m entfernt (etwa 10 Gehminuten)?

Straßenbahn:

- **Linie 9 – Haltestelle Panikengasse:** ca. 160 m entfernt (etwa 2 Gehminuten)
- **Linie 46 – Haltestelle Schuhmeierplatz:** ca. 1 km entfernt (etwa 9 Gehminuten)?

Bus:

- **Linie 10A – Haltestelle Brüllgasse:** ca. 400 m entfernt (etwa 4 Gehminuten)
- **Linie 48A – Haltestelle Schmelz Gablenzgasse:** ca. 750 m entfernt (etwa 9 Gehminuten)
- **Linie 12A – Haltestelle Feßtgasse:** ca. 500 m entfernt (etwa 5 Gehminuten)
- **Nachtbus N46 – Haltestelle Brüllgasse:** ca. 400 m entfernt (etwa 4 Gehminuten)

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

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 <500m

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