ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

U3 Ottakring - 4-Zimmer Wohnung

Objektnummer: 960/71814

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	156,78 €
USt.:	15,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

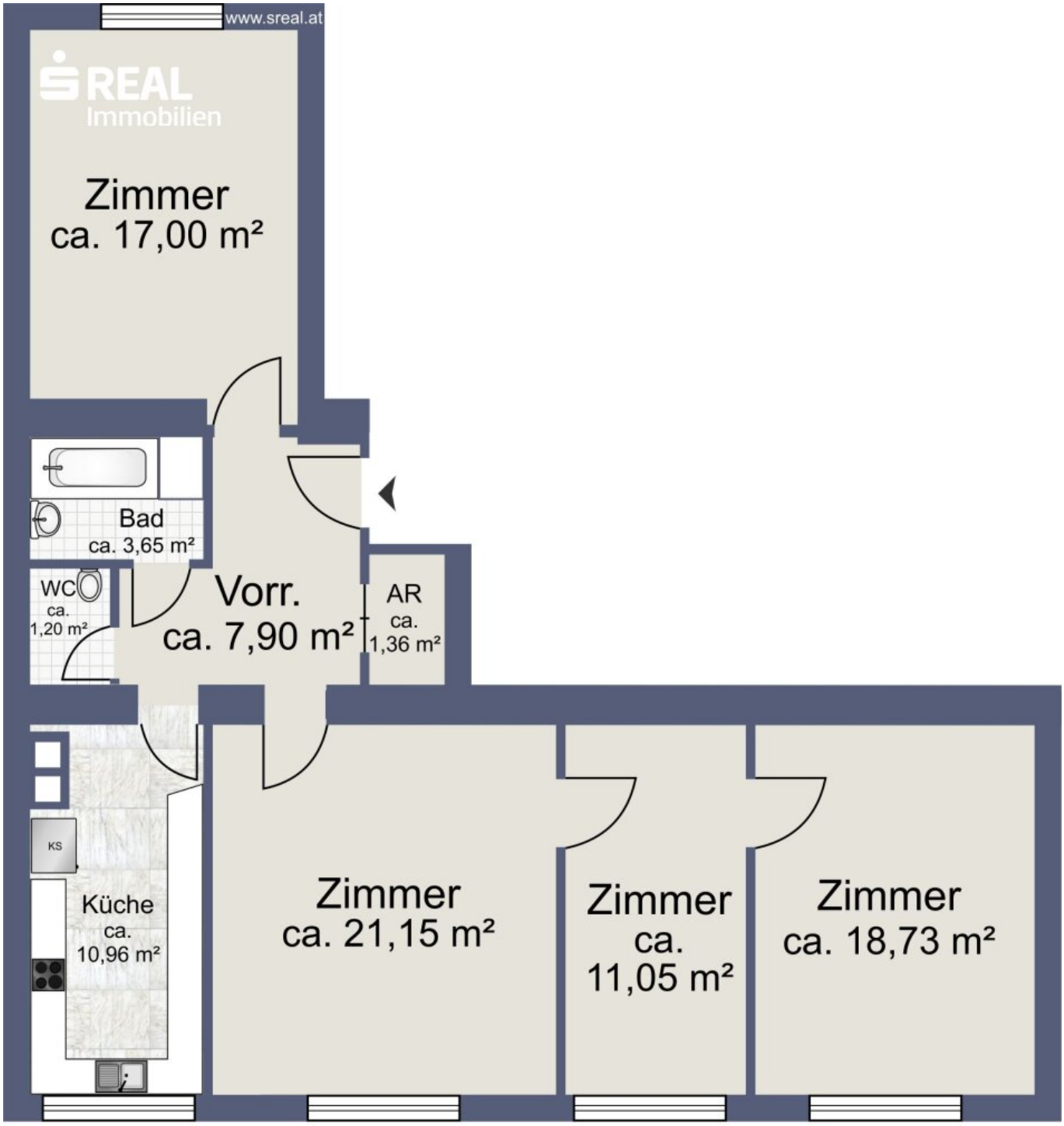
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

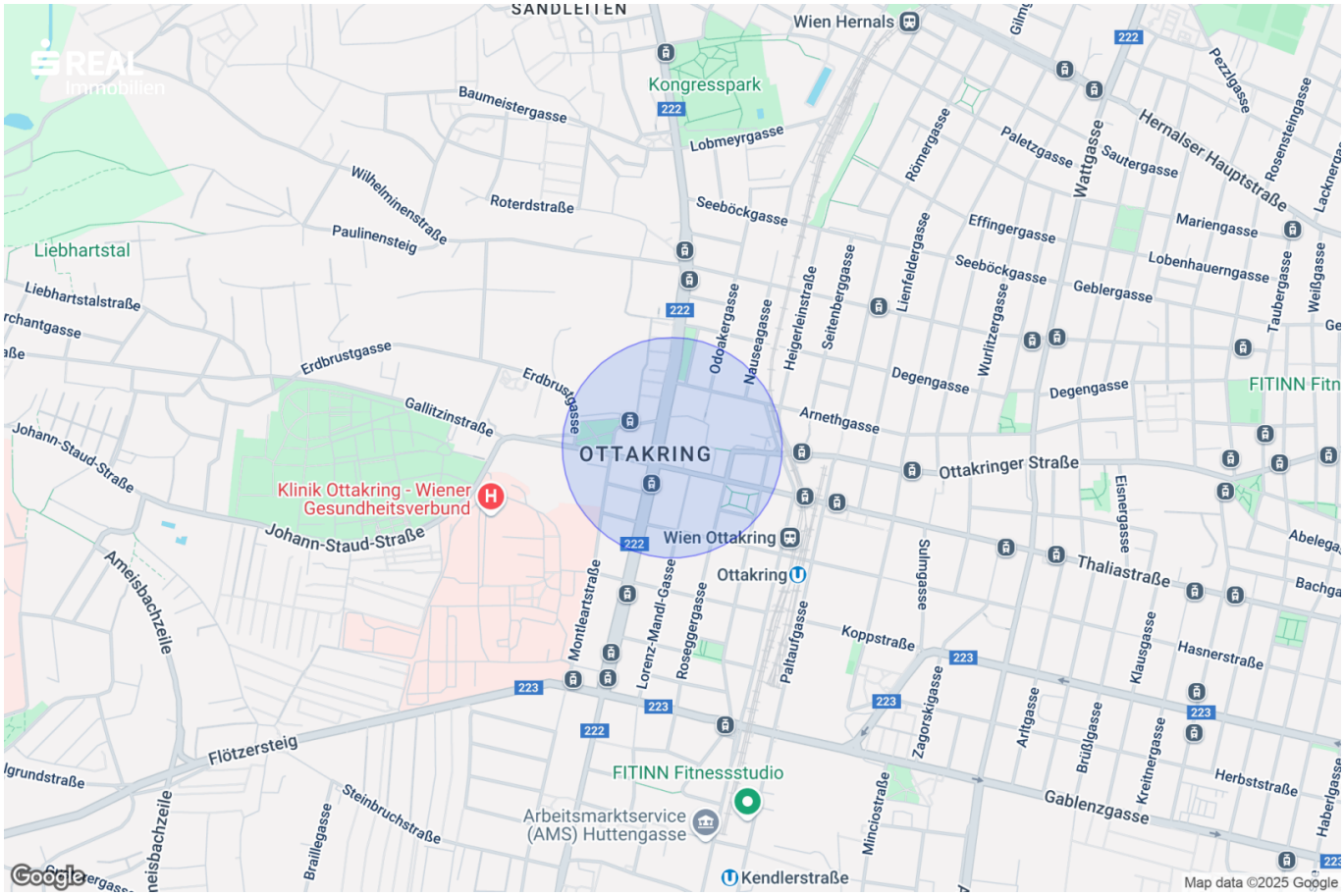
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss


REAL
Immobilien
SANDLEITEN
Wien Hernals
Kongresspark
Baumeistergasse
Lobmeyrgasse
Wilhelminenstraße
Roterdstraße
Seeböckgasse
Paulinensteig
Liebhartstal
Liebhartstalstraße
Erdbrustgasse
Gallitzinstraße
Johann-Staud-Straße
Klinik Ottakring - Wiener Gesundheitsverbund
Ameisbachzeile
Flötzersteig
OTTAKRING
Wien Ottakring
Ottakring
Ottakringer Straße
Arnethgasse
Degengasse
Geblergasse
Lobenhauerngasse
Mariengasse
Effingergasse
Paletzgasse
Sautergasse
Wattgasse
Hernalser Hauptstraße
Pezzlgasse
Rosensteingasse
Weißgasse
Taubergasse
Römergasse
Lienfeldergasse
Wurlitzergasse
Heigerleinstraße
Seitenberggasse
Nauseagasse
Odoakergasse
Montleartstraße
Lorenz-Mandl-Gasse
Roseggergasse
Paltaufgasse
Koppstraße
Sulmgasse
Zagorskigasse
Thaliastraße
Eisnergasse
Klausgasse
Hasnerstraße
Aritgasse
Brüßlgasse
Kreithergasse
Herbststraße
Gablenzgasse
Haberlgasse
Minciostraße
Braillegasse
Steinbruchstraße
FITINN Fitnessstudio
Arbeitsmarktservice (AMS) Huttengasse
Kendlerstraße
FITINN Fitn
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 93 m² große Erdgeschosswohnung in begehrter, zentraler Lage im 16. Bezirk – nur wenige Gehminuten von der U3-Station Ottakring sowie der S-Bahn entfernt. Trotz der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung etwas erhöht gelegen, wodurch sie vor Einblicken von außen geschützt ist.

Die Wohnung überzeugt durch einen guten Grundriss und besteht derzeit aus:

- einem geräumigen Wohnzimmer
- drei Zimmern (Schlaf- oder Arbeitszimmer)
- einem zentralen Vorraum
- einem Badezimmer (modernisiert)
- einem separaten WC
- einem praktischen Abstellraum

Die Wohnung verfügt über neue (Bj 2022) Thermofenster mit 3-fache Isolierverglasung! (die neuen Fenster sind im Energieausweis noch nicht berücksichtigt)

Eine Umgestaltung des Grundrisses ist bei Bedarf möglich – beispielsweise durch Verlegung der Küche ins Wohnzimmer zur Schaffung eines offenen Wohnkonzepts und somit eines weiteren Schlafzimmers.

Die Wohnung ist hell, dank großer Fensterflächen, und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Oberflächen und Installationen (z. B. Stromleitungen) sind teilweise renovierungsbedürftig, wodurch Sie die Möglichkeit haben, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu modernisieren. Die Beheizung erfolgt derzeit über Gaskonvektoren – eine Umstellung auf eine Gasetagenheizung wäre empfehlenswert.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Lage & Infrastruktur:

Die Anbindung ist ausgezeichnet – U-Bahn, S-Bahn sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Bus 46A erreichen Sie in kurzer Zeit die Steinbruchwiese und den Ottakringer Wald – ideal für Ausflüge ins Grüne. Das Ottakringer Bad ist fußläufig in etwa 15 Minuten erreichbar.

Diese Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit für Familien, eignet sich aber auch ideal als WG durch die Anzahl der getrennt begehbaren Zimmer.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.