

U3 OTTAKRING - 4-Zimmer Erdgeschosswohnung



Objektnummer: 960/71814
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	156,78 €
USt.:	15,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



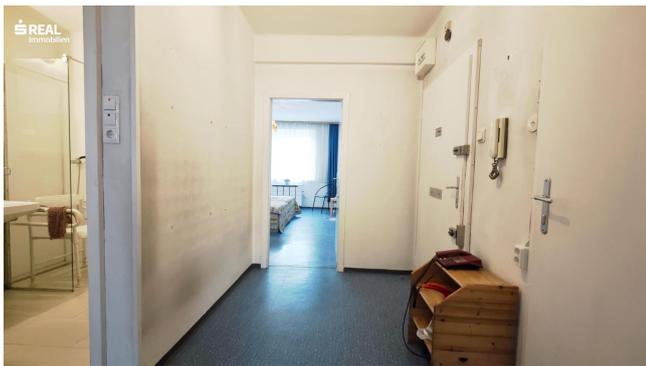
Paul Tibaj

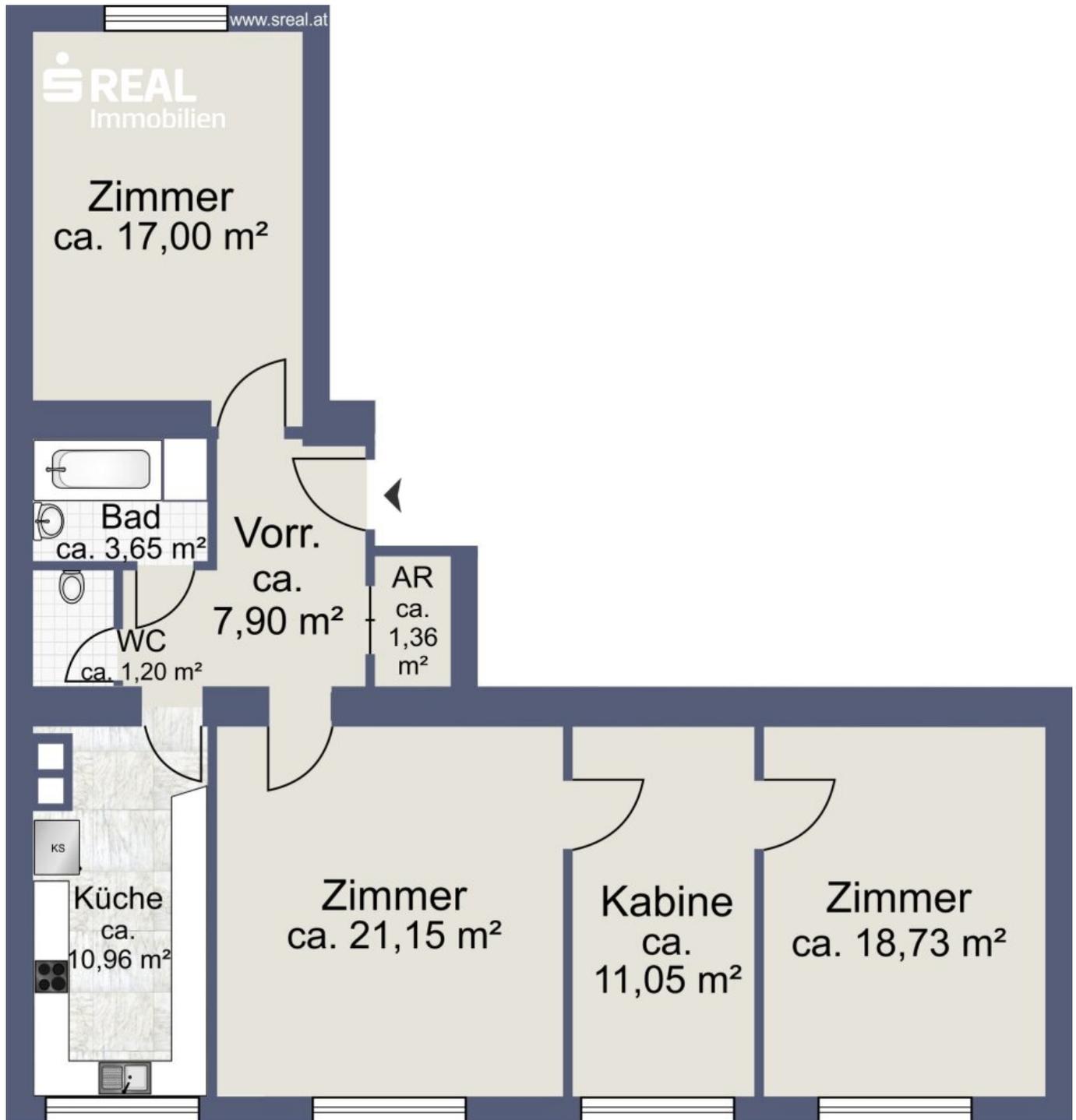
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



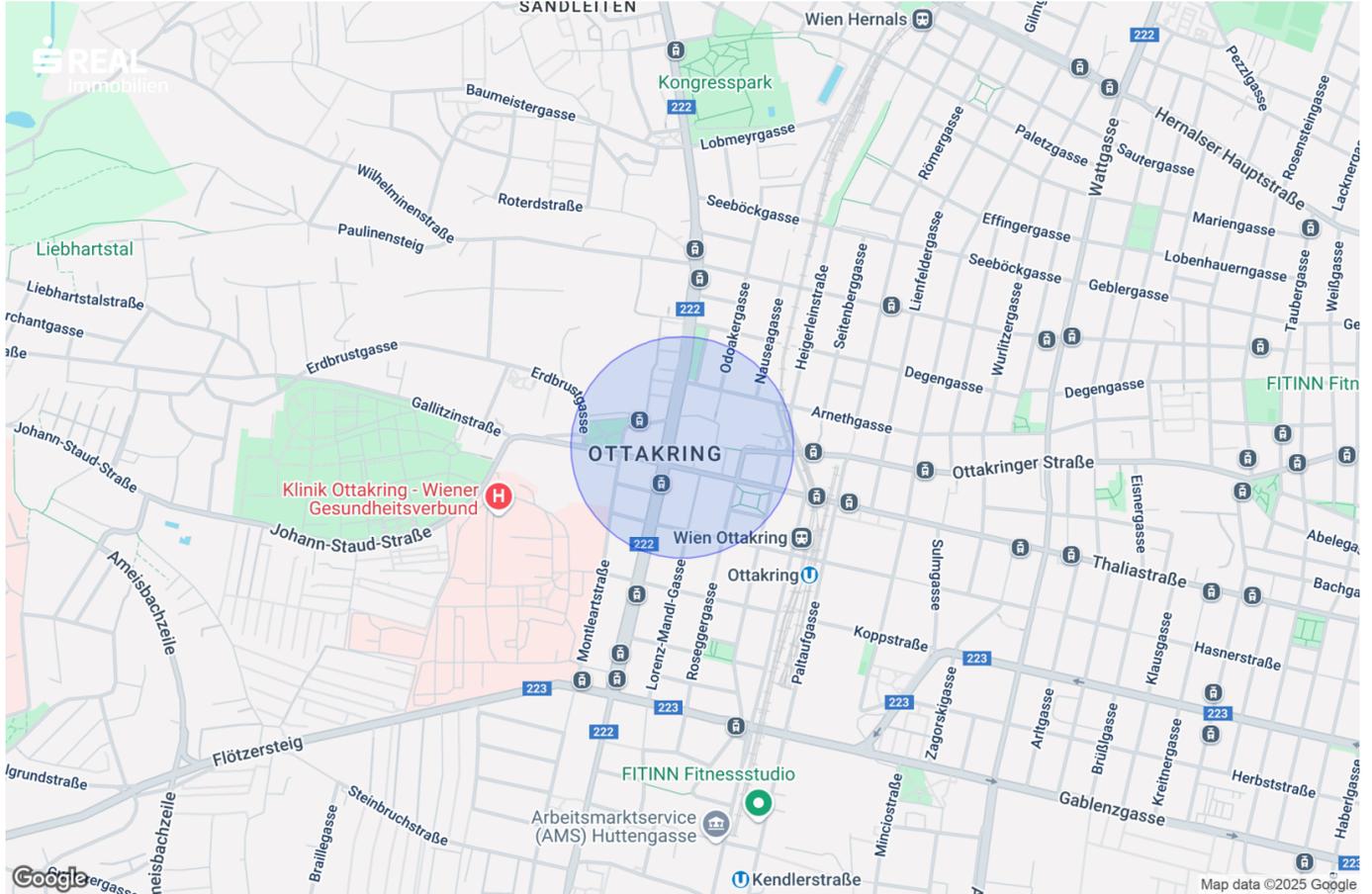








Skizze Erdgeschoss



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

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.