

Stilvolle Altbau-Wohnung MIT Balkon | 105 m² | 4 Zimmer



Objektnummer: 1436

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße 161
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1907
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	246,35 €
USt.:	24,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



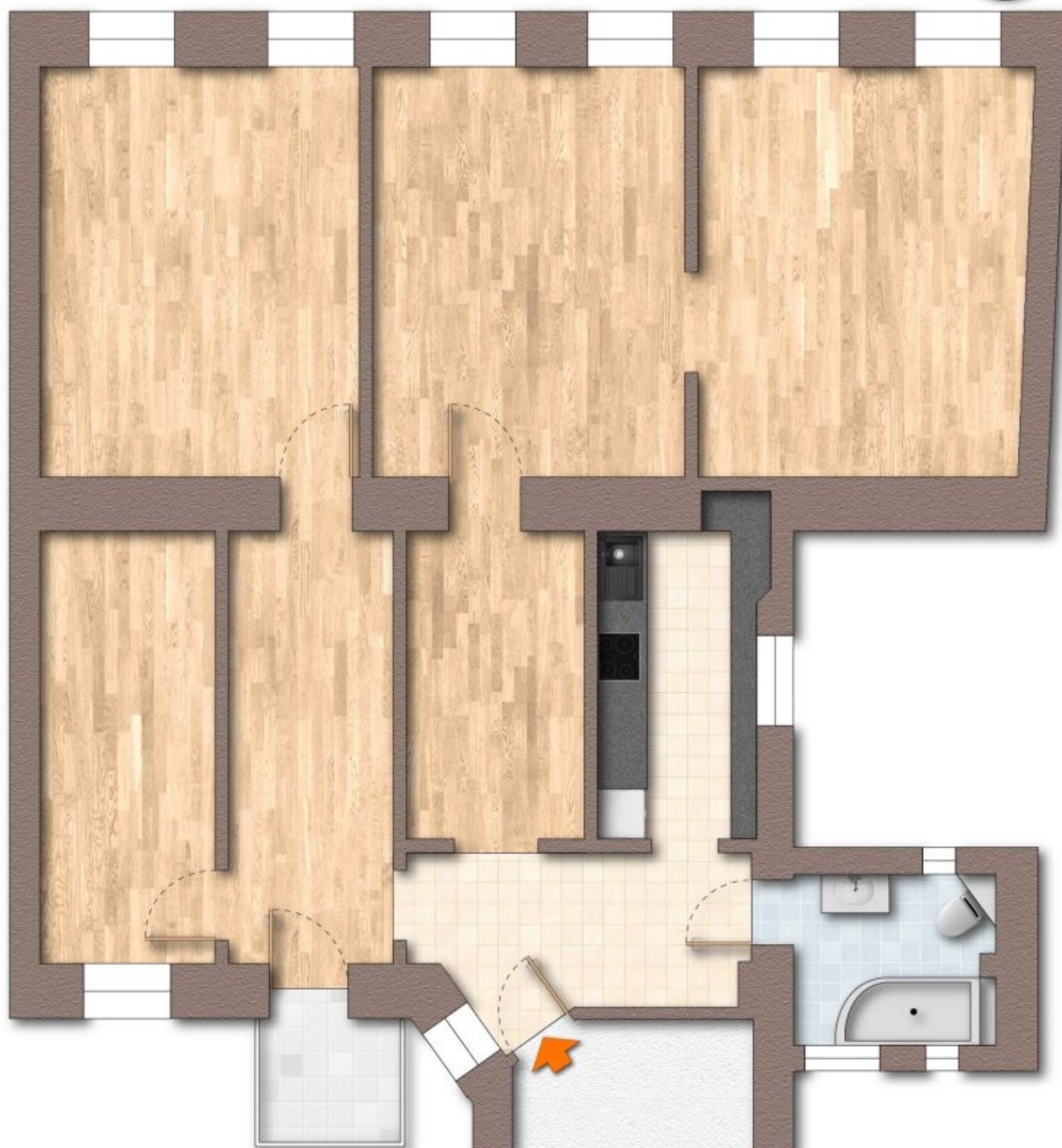
Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2









Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Stilvolle Altbau-Wohnung mit Balkon in beliebter Ottakringer Wohnlage
- Perfekte Verkehrsanbindung: S- und U3-Bahnhof Ottakring, Straßenbahnen 44er und 46er in Gehweite
- Rund 105 m² Wohnfläche, 1. Obergeschoß, sehr guter Zustand (Sanierung 2021)
- 4 Zimmer, weitere 2 Durchgangszimmer, Separate Küche, Vorraum, Bad und WC, Balkon, Kellerabteil
- Betriebskosten p.m. EUR 270,99 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 213,86
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=2cmiqpP2Gtc>

Die ausführliche Beschreibung:

Das um 1907 errichtete **Altbau Wohnhaus** - bestehend aus einem Straßen- und einem Hoftrakt - liegt am ruhigen Ende der Ottakringer Straße, nur wenige Schritte vom S- und U3-Bahnhof Ottakring entfernt. Der aktuell durchgeführte Dachgeschoßausbau des Hauses ist nahezu fertiggestellt, im Zuge dessen wird unter anderem noch ein Personenaufzug ("Schlüssellift" nach Kostenbeteiligung) eingebaut sowie das Stiegenhaus mitsamt der Allgemeinflächen saniert, weiters wurden auf Initiative der Eigentümer an der hofseitigen Fassade Balkone montiert. Nach derzeitigem Projektplan ist die Fertigstellung aller Arbeiten für Sommer 2025 geplant.

Die **Eigentumswohnung** im ersten Obergeschoß erstreckt sich zwischen Straßen- und Hofseite - eine Querbelüftung ist somit problemlos möglich - und wurde 2021 umfassend saniert, dabei wurde besonderer Wert auf den Erhalt des typischen Altbaucharmes gelegt. Auf rund 105 m² Wohnfläche - mit einer mittleren Raumhöhe von 3,15 m! - bietet die Wohnung drei großzügige Wohn- bzw. Schlafzimmer mit jeweils rund 19 m² sowie ein viertes, kleineres Schlafzimmer mit etwa 9 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Verbindungs- bzw. Durchgangszimmer mit ca. 8 m² und 11 m² – ideal für Stauraum oder

Garderobe. Die separate Küche (ca. 7 m²), der Vorraum (ca. 14 m²), sowie das 2023 nochmals modernisierte Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC ergänzen das Raumangebot. Ein rund 3 m² großes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Im **Herzen des 16. Bezirks gelegen**, bietet die Wohnung eine perfekte Mischung aus Urbanität und Lebensqualität. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: U3, S-Bahn, 44er und 46er sind fußläufig erreichbar, auch mit dem Auto ist man über Gablenzgasse, Koppstraße und Flötzersteig sehr gut angebunden. Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Banken, Post sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <50m

Klinik <625m

Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <250m

Universität <1.050m

Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <125m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap