

Ihr neues Zuhause: gemütliche 2 Zimmer-Wohnung



Hausansicht

Objektnummer: 960/72386

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1848
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,33 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	102,18 €
USt.:	10,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



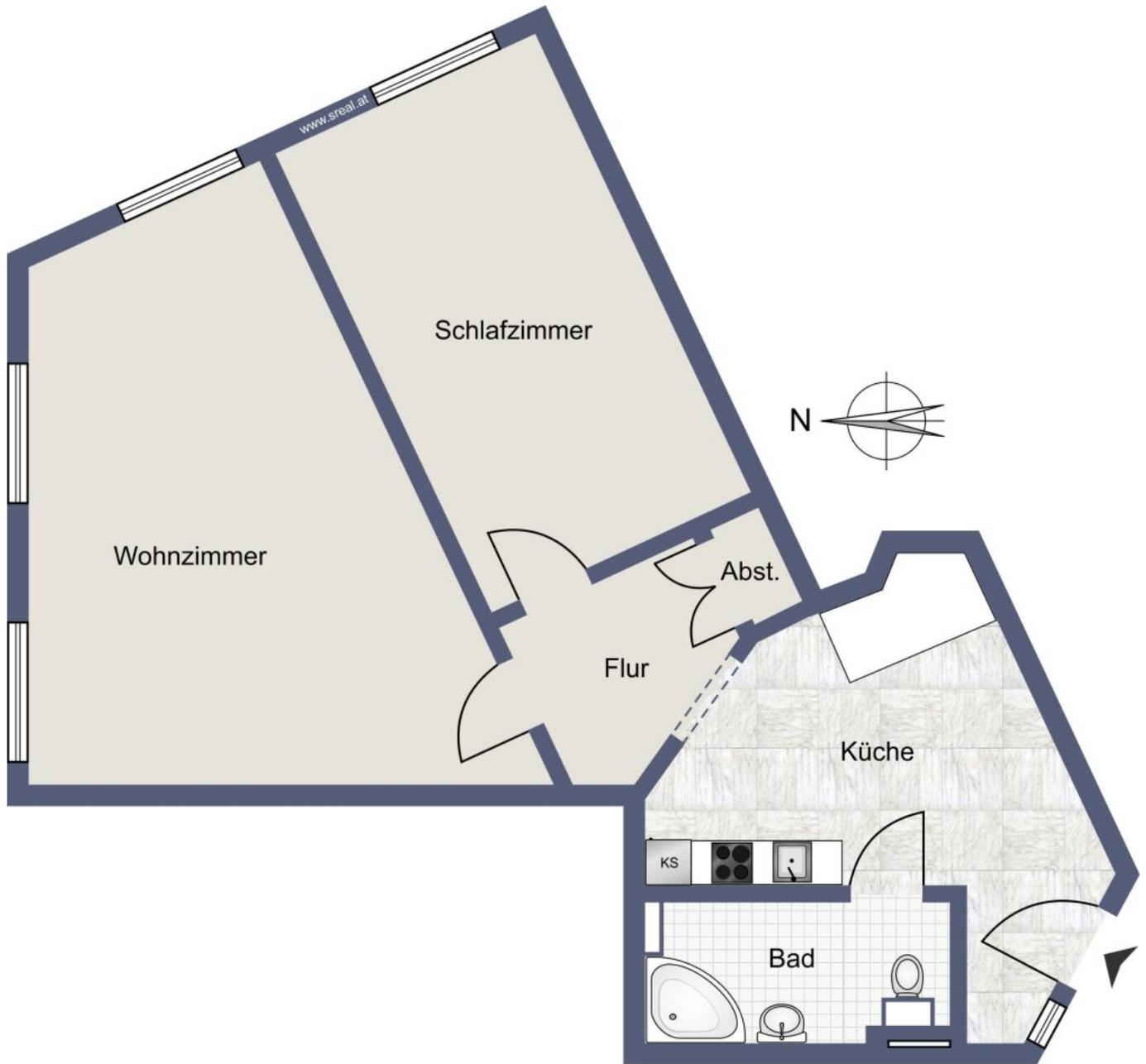
Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

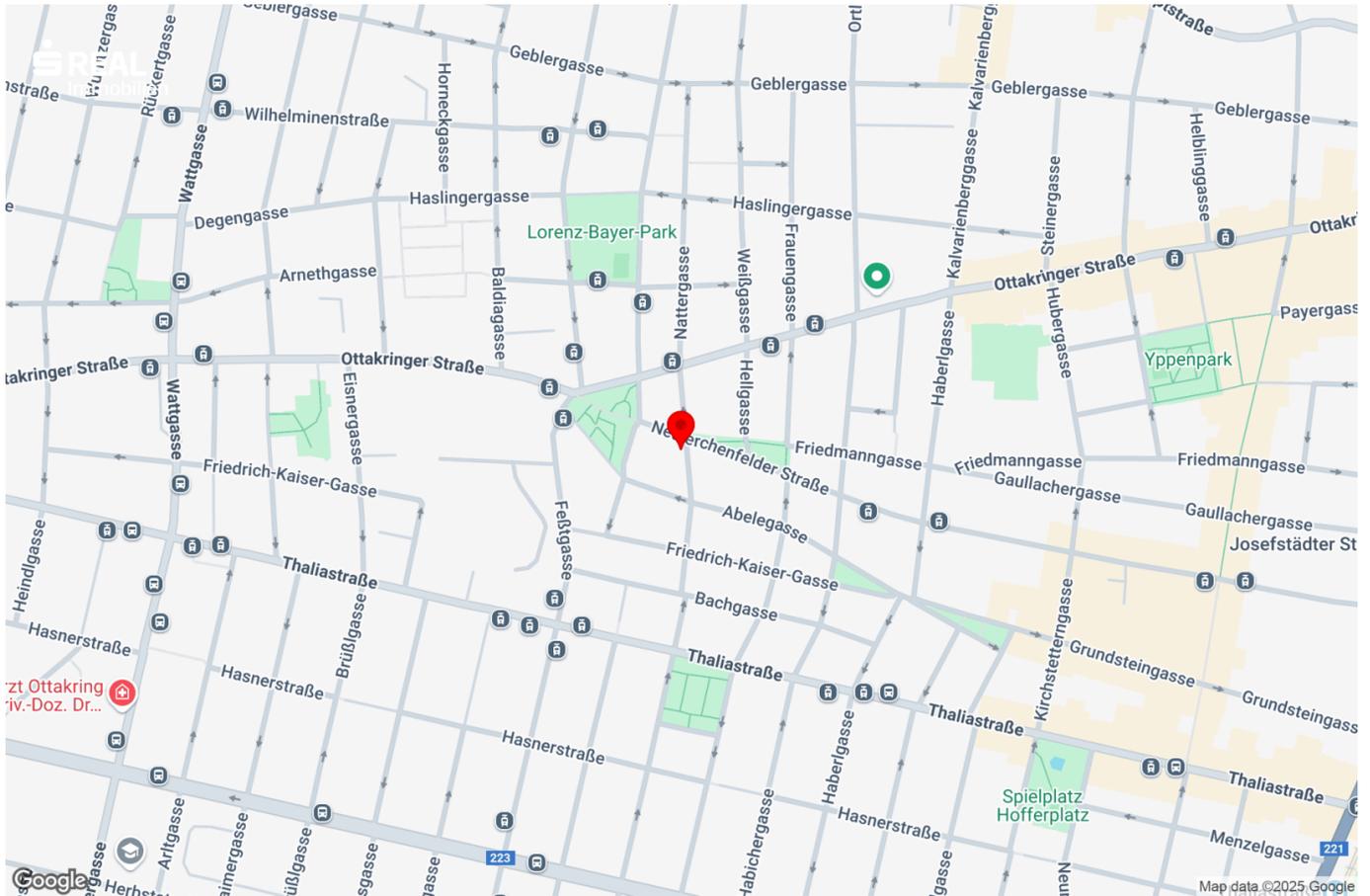








Skizze



Objektbeschreibung

Diese optimal geschnittene, **ca. 44 m²** große Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines charmanten Wohnhauses.

Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles oder Paare.

Raumaufteilung:

- **Einbauküche** inklusive sämtlicher Geräte
- **großzügiges Wohnzimmer** mit viel Tageslicht
- **separates Schlafzimmer** mit ausreichend Platz für ein Bett sowie einen großen Kleiderschrank
- **zentraler Flur**
- **Badezimmer** mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**. Die moderne Brennwerttherme ist in der Küche installiert und wurde vor etwa fünf Jahren erneuert.

Ein liebevoll gestalteter **Innenhof** mit üppiger Begrünung und **gemütlichen Sitzgelegenheiten** schafft eine angenehme Atmosphäre – ein idealer Ort zum Entspannen im Freien.

Lage und Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die Straßenbahnlinien 2 und 44 sowie die Bushaltestellen der Linien 10A, 35A und 39A. Auch die U-Bahn-Station „Ottakring“ (U3) ist rasch erreichbar. Von dort gelangen Sie bequem ins Stadtzentrum und zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Nahversorgung: Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe sorgen für einen stressfreien Alltag.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3119055?accessKey=683f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 834 7649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <4.000m

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.