

**Hofruhelage: Wunderschöne Altbauwohnung in Parklage  
(neuwertig)**



**Objektnummer: 5998/559**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,23
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,33 €
<b>USt.:</b>	11,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 778

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

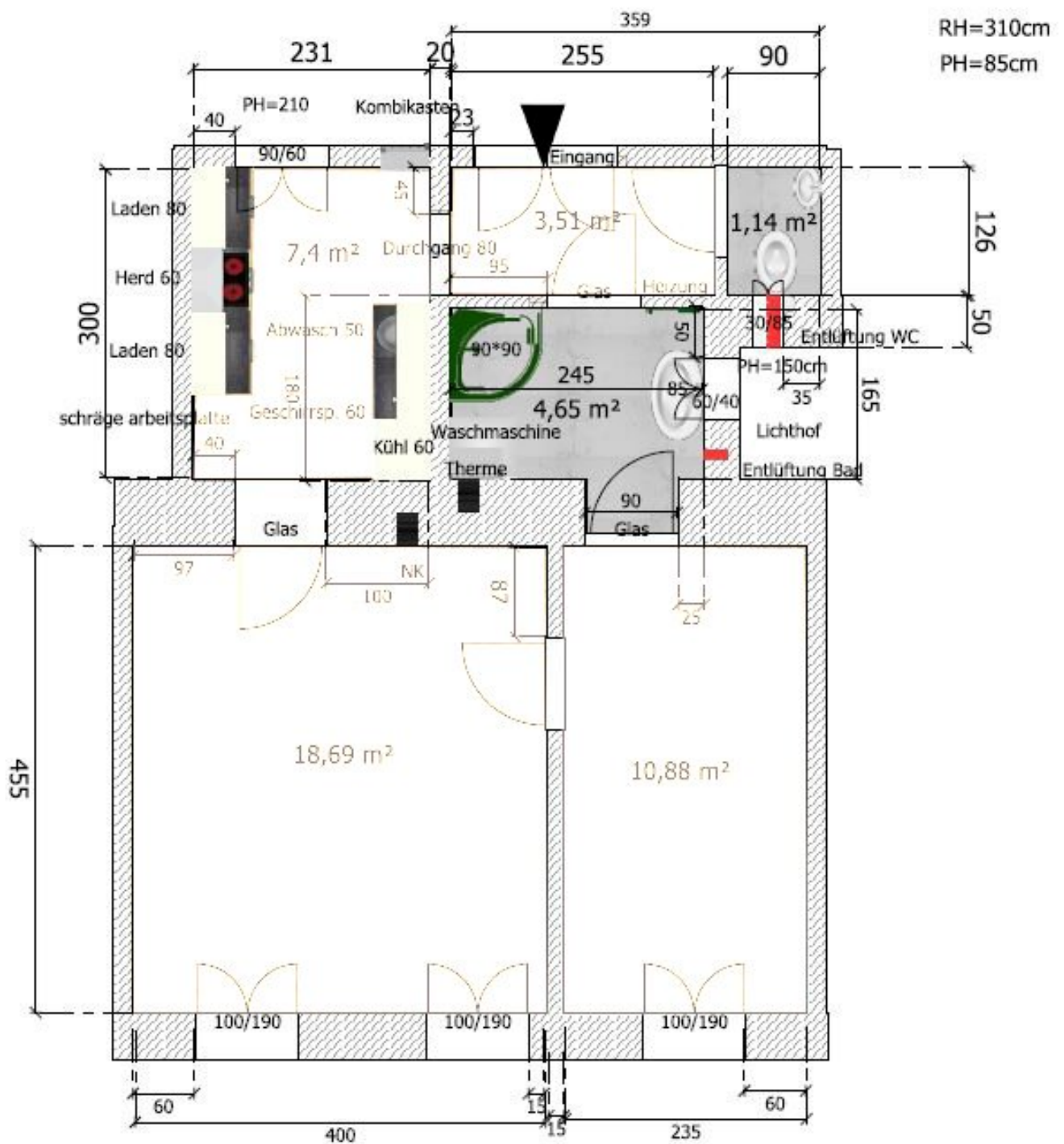


termin zur









Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr geleistet!

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von 47m<sup>2</sup> wurde vor kurzem generalsaniert und liegt im 1. Stock (Aufzug) eines gepflegten Altbauhauses.

Auch das gesamte Haus wurde kürzlich komplett generalsaniert.

### Praktische Raumaufteilung:

- Vorraum
- komplette Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche (Zugang vom Vorraum und vom Schlafzimmer)
- Toilette mit Waschbecken und Fenster

### Hochwertige Ausstattung:

- topmoderne weiße Küche mit sämtlichen Geräten (Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- geräumiges Bad mit Waschbeckenschrank, Spiegel, integrierter Beleuchtung und Dusche
- eleganter Eichenholzparkett in allen Wohnräumen

- neue Gastherme und Heizkörper
- neue Fenster und Türen
- geschmackvolle Beleuchtungskörper in allen Räumen
- erneuerte Elektrik
- Kellerabteil ( Nutzungsrecht)

Diese Wohnung läßt keine Wünsche offen und ist sofort bezugsfertig, da sie bereits komplett ausgestattet ist und somit die Wartezeiten für die Bestellung der Küche, das Montieren der Lampen uvm. entfällt.

Eine Traumwohnung in einer wunderbaren Grünlage und sehr zentral gelegen.

### **Wichtiger Hinweis:**

Zusätzlich zum Kaufpreis von € 220.000.00 muss noch ein außerbücherliches Darlehen, welches 2018 mit einer Laufzeit von 20 Jahren für die Sanierung der gesamten Liegenschaft aufgenommen wurde, übernommen werden. Die monatliche Tilgungsrate beträgt somit € 173,23, welche mit der Betriebskostenvorschreibung eingehoben wird.

### **Wohnen in Ottakring:**

Die Wohnung liegt in guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks. Die fußläufig erreichbare Thaliastraße und Ottakringer Straße bieten eine Vielzahl an Geschäften und gastronomischen Angeboten. Eine ausgeprägte Infrastruktur ist selbstverständlich in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

### **Öffentliche Anbindungen:**

- Busse: 10A (ca. 2 Minuten Fußmarsch), 48A (ca. 3 Minuten Fußmarsch)
- Straßenbahnen: 44 (ca. 5 Minuten Fußmarsch), 46 (ca. 6 Minuten Fußmarsch)
- U-Bahn: U3 Station Ottakring (ca. 9 Minuten Fußmarsch)
- S-Bahnen: Ottakring (ca. 10 Minuten Fußmarsch)

-----

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung. Die obigen Angaben über dieses Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers und basieren auf den Angaben und Informationen des Eigentümers. Daher können wir keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben leisten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m



Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap