

**Charmante 2-Zimmer Neubauwohnung beim  
Brunnenmarkt | WG-geeignet | U6 Josefstädter Straße**



**Objektnummer: 1862/40**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,52 €
<b>USt.:</b>	14,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nick Prela**

PN Immobilien  
Brahmsplatz 7/7  
1040 Wien

T +43 664 224 87 71

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine optimal geschnittene **Eigentumswohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **4. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung besticht durch ihre **südseitige Ausrichtung**, helle Räume und eine **durchdachte Raumaufteilung**, die sich sowohl für Eigennutzer als auch als **Anlageobjekt** ideal eignet.

Neben zwei großzügigen Zimmern verfügt die Wohnung über eine separate Küche, **zwei praktische Abstellräume**, ein **getrenntes WC** sowie ein Badezimmer. Die gute Raumaufteilung macht sie zudem **perfekt WG-tauglich**. Ein besonderes Highlight ist der **gemütliche Kamin**, der in der Übergangszeit oder an kalten Tagen für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt und das Wohnzimmer zum Wohlfühlmittelpunkt der Wohnung macht.

Ein weiteres Plus ist der **Gemeinschaftsgarten in absoluter Innenhof-Ruhelage**, der Raum zur Erholung bietet und insbesondere Familien mit Kindern zusätzlichen Freiraum im Alltag eröffnet.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet, außerdem stehen **allgemeine Fahrradabstellflächen** im Innenhof zur Verfügung.

### Highlights im Überblick:

- Ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer + separate Küche
- 2 Abstellräume + separates WC
- Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Teilmöbliert - Details nach Absprache mit dem Eigentümer
- Südseitige Ausrichtung – helle Wohnatmosphäre
- WG-geeignet / Anlageobjekt

- 4. Liftstock mit Personenaufzug
- Gasetagenheizung
- Gemeinschaftsgarten in Innenhof-Ruhelage
- Kellerabteil inklusive
- Fahrradabstellbereich im Innenhof

### **Interesse geweckt?**

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung - telefonisch, per E-Mail oder über das Kontaktformular.

Irrtum vorbehalten. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **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 <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap