# Wohnen mit Charakter – charmante Stilaltbauwohnung mit Hofruhe und Flair




**Objektnummer: 20881**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Enenkelstraße 7 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 66,85 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 119,70 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 345.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 239,30 € |
| **USt.:** | 23,93 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

## Enenkelstraße 7
1160 Wien

Top 23-24 • 2. OG

Wohnfläche 66,85 m²

1 Zimmer 1
2 Zimmer 2
3 Zimmer 3
4 Küche
5 WC
6 Bad




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Enenkelstraße - Altbauklassiker mit Geschichte!

Willkommen in einem traditionsreichen und zugleich dynamisch wachsenden Stadtteil, der urbanes Lebensgefühl mit Naherholung verbindet. Errichtet um 1900, vereint dieser charmante und gepflegte Altbau historische Substanz mit zeitloser Eleganz – und bietet Raum für individuelle Entfaltung. Er erstreckt sich über das Erdgeschoss, drei Regelgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und befindet sich derzeit in einer liebevollen Auffrischung um den Charme des Gebäudes noch zu unterstreichen.

Das attraktive Wohnhaus bietet insgesamt 10 Wohnungen, in einer Größe zwischen ca. 16 m² und 71 m². Diese vielseitigen Einheiten befinden sich in einem gebrauchten, aber äußerst gepflegten Zustand und sind sofort bezugsfertig. Ursprünglich als Apartments genutzt, sind die Wohnungen derzeit teilmöbliert – die Möbel können auf Wunsch im Objekt verbleiben oder bei Bedarf entfernt werden. Die flexiblen Grundrisse und die kompakten Größen machen die Wohnungen ideal für Singles oder Paare, die eine attraktive Immobilie in einer begehrten Lage suchen. Die architektonische Gliederung und die liebevoll erhaltenen Details spiegeln den Charakter der Wiener Gründerzeit eindrucksvoll wieder. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause in einer lebendigen und gut angebundenen Lage zu finden.

## Lage

Die Enenkelstraße 7 liegt im Herzen des 16. Wiener Gemeindebezirks Ottakring, einer lebendigen Wohngegend mit urbanem Flair und viel Lebensqualität. Die Infrastruktur rund um die Liegenschaft ist hervorragend ausgebaut. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Wer gerne bummelt, findet entlang der Thaliastraße oder im nahegelegenen Einkaufszentrum Lugner City ein vielfältiges Angebot an Mode, Technik und Gastronomie.

Für Erholung sorgen der nahe Wilhelminenberg, der Ottakringer Wald und der Kongresspark – ideale Orte zum Spazieren, Joggen oder Entspannen im Grünen. Auch das vielfältige gastronomische und kulturelle Angebot in Ottakring trägt zur hohen Attraktivität dieser Lage bei. Die Kombination aus urbanem Leben, Grünraum und guter Erreichbarkeit macht diese Adresse besonders begehrt. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht es einfach, schnell und bequem in die Innenstadt Wiens oder andere Stadtteile zu gelangen. Die U-Bahn-Linie 3, die Schnellbahnlinie 45 (Station Ottakring) und diverse Buslinien (12A, 48A) sowie Straßenbahnlinien (10, 46) sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Top 23-24

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Stilaltbaus vereint klassischen Wiener Charme mit durchdachter Raumaufteilung und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich in einem gebrauchten, aber sehr gepflegten Zustand und bietet eine einladende Atmosphäre. Das Herzstück der Wohnung bildet ein großzügiges Wohnzimmer, das zum Verweilen und Wohlfühlen einlädt. Direkt angrenzend liegt ein ruhiges Schlafzimmer, das ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bietet. Ein weiteres Zimmer, hofseitig ausgerichtet, eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer und sorgt dank seiner ruhigen Lage für ungestörte Rückzugsmöglichkeiten.

Das modern ausgestattete Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet somit weiteren Komfort. Die geräumige Küche ist im großzügigen Vorraum integriert und schafft mit ihrem funktionalen Schnitt und der Helligkeit einen angenehmen Mittelpunkt für den Alltag.

Die Wohnung besticht durch ihre gelungene Kombination aus historischem Flair und intelligentem Grundriss. Die gepflegte Substanz des Gebäudes, die attraktive Raumaufteilung und die ruhige, hofseitige Ausrichtung einzelner Zimmer machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in einem begehrten Altbauambiente.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Taylor Wessing Rechtsanwälte, Frau Dr. Iman Torabia, 1030 Wien, Schwarzenbergplatz 7. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <275m
Apotheke <300m
Klinik <250m
Krankenhaus <650m

**Kinder & Schulen**
Schule <75m
Kindergarten <200m
Universität <900m
Höhere Schule <725m

**Nahversorgung**
Supermarkt <175m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <1.225m

**Sonstige**
Geldautomat <375m
Bank <375m
Post <525m
Polizei <600m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap