

## **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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

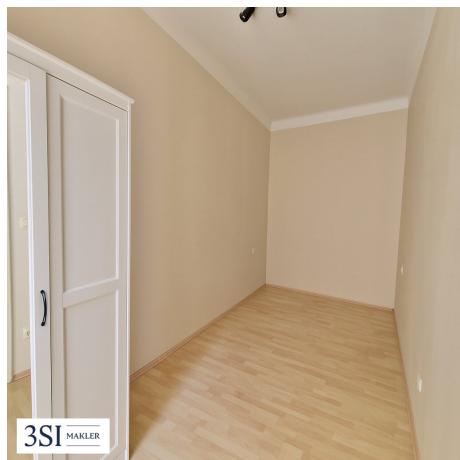


**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471  
F +43 1 607 55 80





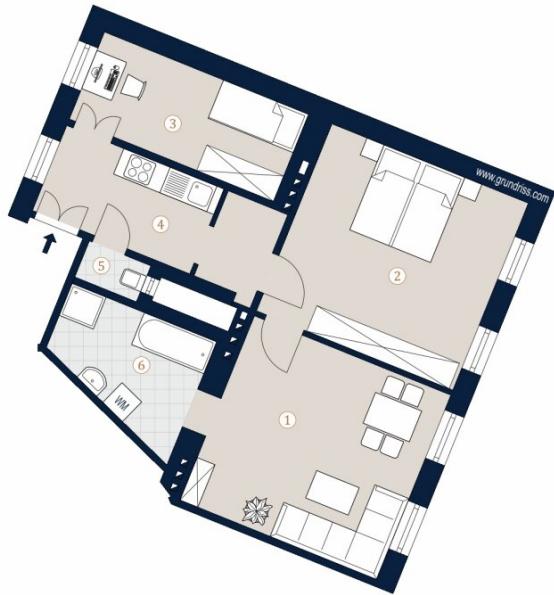
Enenkelstraße 7  
1160 Wien

Top 23-24 • 2. OG

Wohnfläche 66,85 m<sup>2</sup>

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

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100

0

5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. 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 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup>. 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 Enkelstraße 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 begehrte. 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 Straßenbahnenlinien (10, 46) sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **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