

**Gepflegtes 2-Zimmer-Apartment in Ottakring – urban,
ruhig, gut angebunden!**



Objektnummer: 20877
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enenkelstraße 7
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	42,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	151,10 €
USt.:	15,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51





Enenkelstraße 7
1160 Wien

Top 8 • EG

Wohnfläche 42,21 m²

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



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung 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. Statische 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 ausgebauten 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.

TOP 8

Dieses charmante 2-Zimmer-Apartment bietet auf ca. 42,21 m² eine komfortable und

funktionale Nutzfläche. Das gepflegte Objekt befindet sich in einem gebrauchten, aber gut erhaltenen Zustand und ist sowohl sofort bezugsbereit als auch flexibel nutzbar.

Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges, helles Hauptzimmer, das vielseitig als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Das kleinere hofseitige Zimmer eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Rückzugsort. Die voll ausgestattete Küche im Vorraum ist praktisch in den Grundriss integriert. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort, während ein separates WC für Bequemlichkeit sorgt.

Das Apartment ist aktuell möbliert, kann aber bei Bedarf auch geräumt übernommen werden, um Ihren individuellen Einrichtungswünschen gerecht zu werden. Die Lage ist zentral und verkehrsgünstig, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern.

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 BGBl. 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