

**Atelier, Büro oder Mini Apartment mit Innenhof-Terrasse in absoluter Ruhelage!**



Vorplatz / Terrasse

**Objektnummer: 11249**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Koppstraße                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien, Ottakring             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 27,50 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 48,70 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 48,70 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | D 94,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,95                           |
| Kaufpreis:                    | 149.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 32,27 €                          |
| USt.:                         | 7,69 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.

Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

T +43 1 9971293  
H +43 699 17089345  
F +43 1 997129310

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur







  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

  
**Martina Schütz**  
Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen

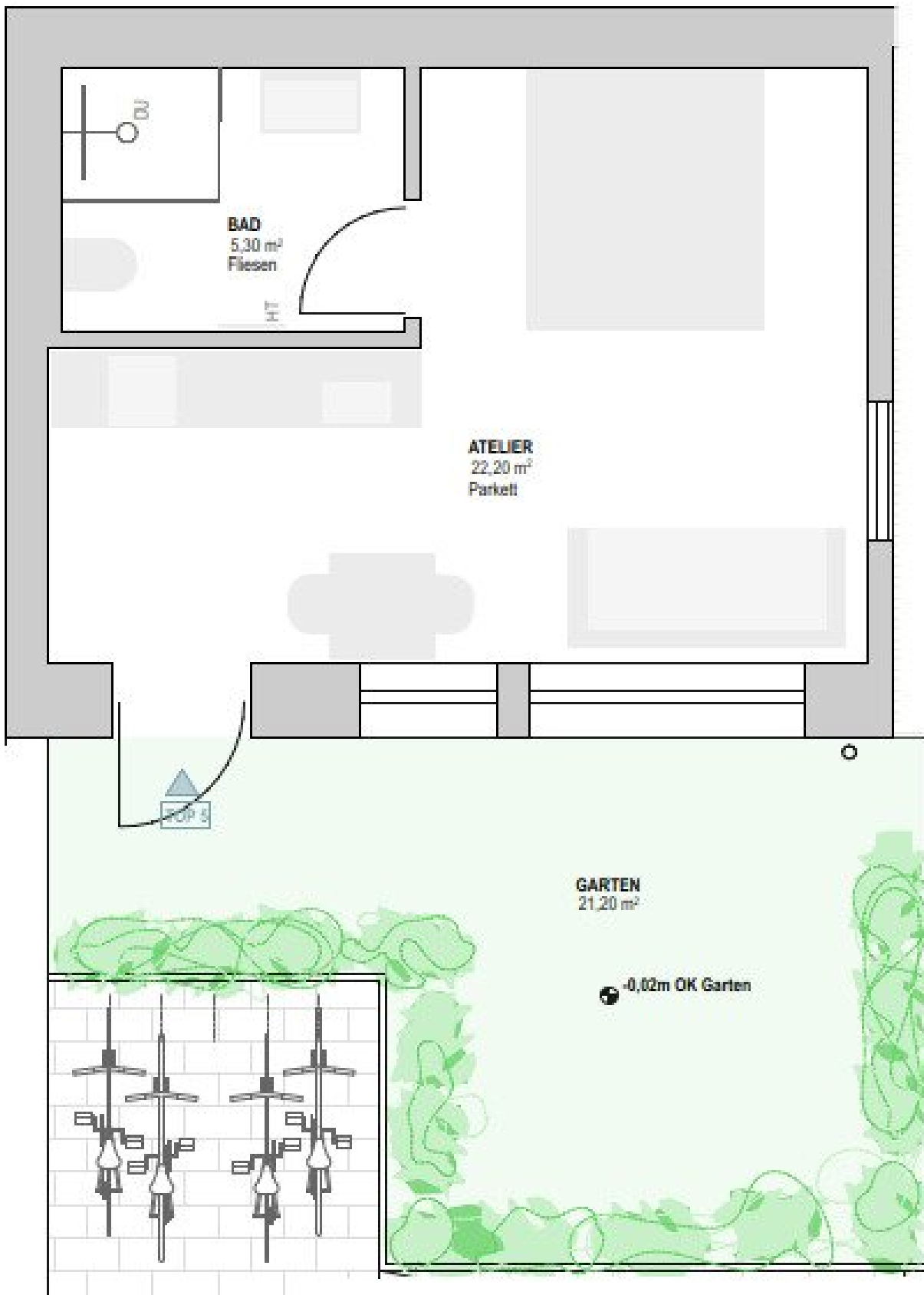
**Wien**  
Standort

**AT01011043**  
Treuhänder-Nummer

**379995t**  
Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2027**



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Objekt befindet sich im ruhigen Innenhof eines gepflegten Altbaus und besticht durch seinen besonderen Charakter.

Der Zugang erfolgt bequem über den Innenhof im Erdgeschoss. Ein absolutes Highlight ist die rund 21,2 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Gartenanteil – eine grüne Oase der Ruhe mitten in der Stadt, ideal zum Entspannen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich lässt sich bei Bedarf optisch ansprechend abtrennen und bietet dadurch flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der durchdachten Raumaufteilung kann das Objekt mit geringem Aufwand zu einem **kompakten Mini-Apartment** umgestaltet werden – perfekt für Eigennutzer oder als attraktive Stadtwohnung.

Ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Walk-in-Dusche rundet das Raumangebot stilvoll ab.

Das Objekt wurde hochwertig saniert und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort.

**Das Objekt ist ab 01.10.2027 bestandsfrei und verfügbar.**

### Lage und Umgebung:

Die Lage an der Koppstraße 38 / Ecke Haberlgasse im aufstrebenden Ottakring überzeugt durch ihre Vielseitigkeit:

Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus und U-Bahn), eine hervorragende Nahversorgung sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot machen diesen Standort besonders attraktiv. Direkt vor der Haustür laden neu gestaltete, öffentlich zugängliche Freiflächen zum Verweilen ein. Ergänzt wird das urbane Lebensgefühl durch zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote in der Umgebung.

Der beliebte **Brunnenmarkt und Yppenmarkt** mit seinem multikulturellen Flair sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die nahegelegene **Thaliastraße** bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal:

Straßenbahnlinien **9** und **46**, die Buslinien **10A** und **48A**, sowie die nahegelegenen U-Bahnstationen der **Linien U3 und U6** sorgen für schnelle Verbindungen in alle Teile der

Stadt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap