

**Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum**



Zugang und Garage

**Objektnummer: 20250809001-1**

**Eine Immobilie von EVA Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien,Ottakring                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1968                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 99,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Garten:</b>                       | 760,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 19,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 325,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,10                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 699.900,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 17,05 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 1,80 €                                   |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |  |

Betriebskosten = Grundsteuer Sonstiges = Müllabfuhrabgabe, sowie Wasser- und Abwasser

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Kalenczuk**

EVA Immobilien - Eva Kalenczuk  
Ernst-Melchior-Gasse 1  
1020 Wien

T +43 699 1103 2600  
H +43 699 1103 2600

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



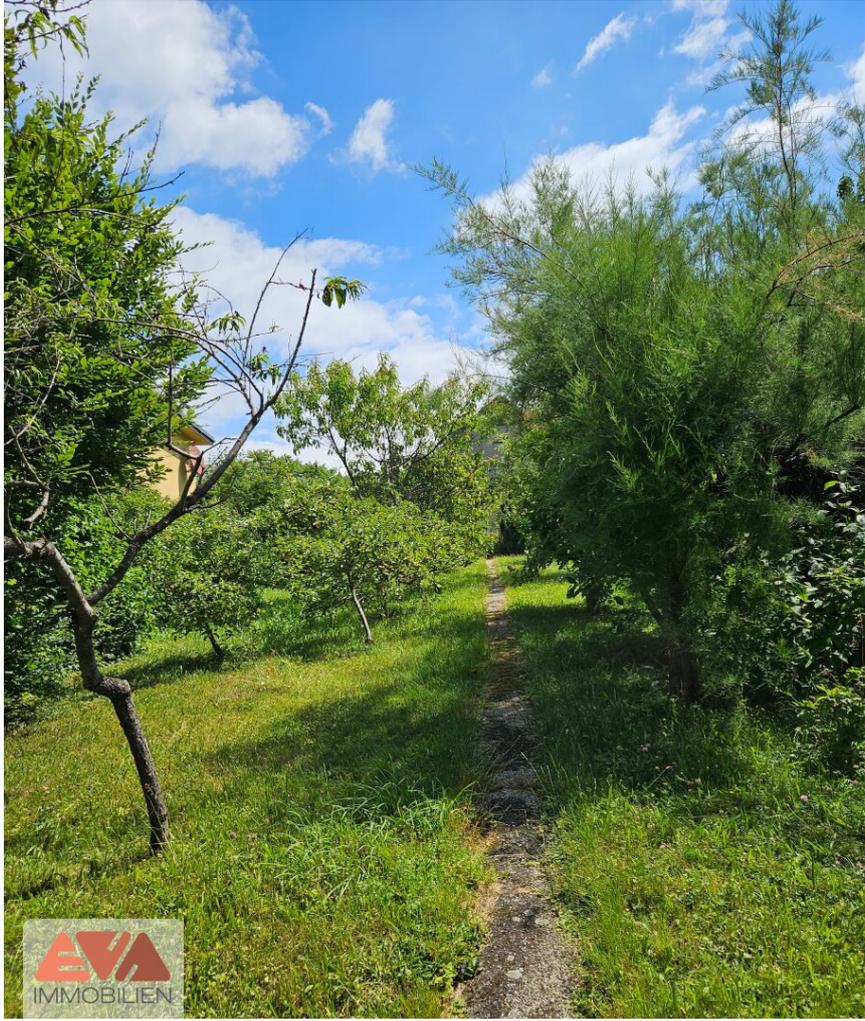
gstermin zur

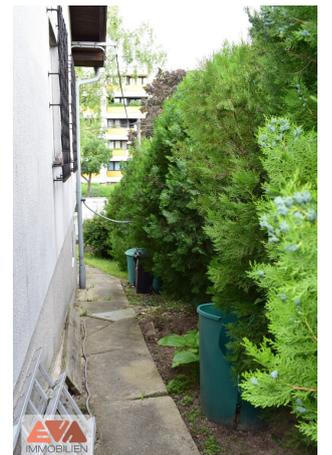


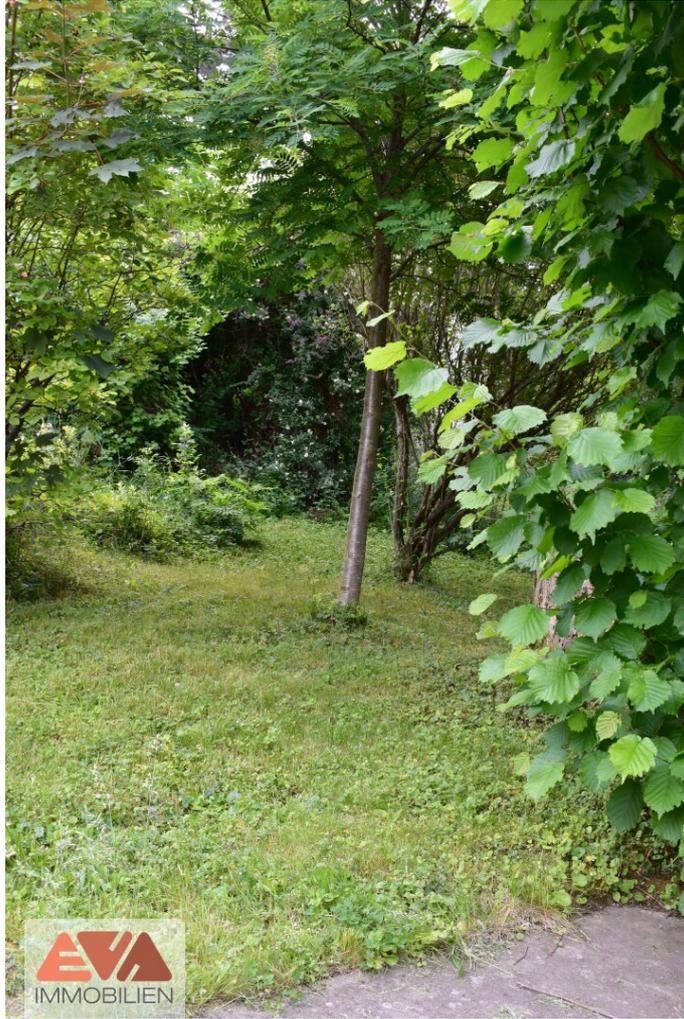
















# Objektbeschreibung

## Der Traum vom Eigenheim zum Greifen nahe

**Grundstück** (Eigengrund, kein Kleingarten):

- **863 m<sup>2</sup>** gesamt
- davon derzeit verbaut: 103 m<sup>2</sup> und
- 760 m<sup>2</sup> Garten

## Sanierungsbedürftiges Haus:

(Sanieren oder neu bauen)

- Wohnfläche derzeit ca. 80 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 19 m<sup>2</sup>

Garage | gemauertes Gartenhaus für Gartengeräte und -werkzeug.

**Verfügbarkeit: sofort | voll erschlossen**

## INFRASTRUKTUR:

**öffentliche Verkehrsmittel:**

- Autobus **51A** (vor dem Haus), sowie **48A** und **46A/B**
- **S45, U3** und Straßenbahn **46** erreichbar mit 48A und 46A/B

### **Sonstiges:**

- Erholungsgebiet Steinhof
- Kliniken Ottakring und Penzing
- Wiener Wald
- Jugendstiltheater und Tschauner Bühne
- ... und noch viel mehr

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap