

**Fußläufig zu 3 U-Bahn-Stationen - Renovierte Fassade,  
moderner Aufzug & gepflegter Innenhof | Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 8102**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	26,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,46
<b>Kaufpreis:</b>	140.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



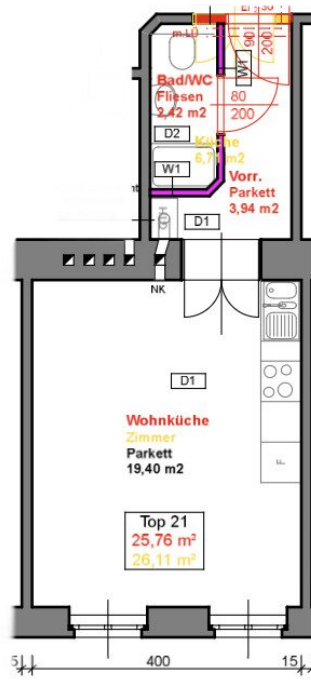
### Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





4

## Objektbeschreibung

Diese ca. **26 m<sup>2</sup> große Wohnung** im **2. Liftstock** eines **sanierten Altbaus** in Ottakring überzeugt mit ihrer **renovierten Fassade**, einem **modernen Aufzug** und einer **gut angebundenen Lage**. Die **U3-Station Ottakring** bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum, während die **U6-Stationen Burggasse-Stadthalle** und **Thaliastraße** schnellen Zugang zu den äußeren Bezirken ermöglichen. **Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen** und **öffentliche Verkehrsmittel** sind bequem **zu Fuß** erreichbar.

### Raumaufteilung lt. Plan

- Wohn-/Schlafzimmer: ca. 19,4 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 3,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 2,4 m<sup>2</sup>

### Highlights der Wohnung:

- Helles Wohn-/Schlafzimmer mit Stadtblick
- Badezimmer mit moderner Dusche, WC und großformatigen Fliesen
- Voll ausgestattete Küche
- Waschmaschine vorhanden

### Kostenübersicht:

**Kaufspreis:** € 135.000

**Betriebskosten:** € 64,40 zzgl. 10% MWSt.

**Reparaturrücklage:** € 32,76

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% (zzgl. 20% USt.)** vom Kaufpreis an.

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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