Fußläufig zu 3 U-Bahn-Stationen | gut angebundene Altbauwohnung | Renovierte Fassade, moderner Aufzug & gepflegter Innenhof I Einkaufsmöglichkeiten & Top-Infrastruktur

Objektnummer: 8102

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

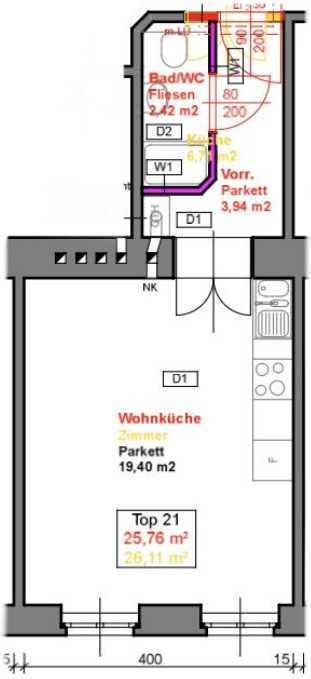
Ihr Ansprechpartner

Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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


Bad/WC
Fliesen
2,42 m2
D2
W1
Vorr.
Parkett
3,94 m2
D1
NK
D1
Wohnküche
Zimmer
Parkett
19,40 m2
Top 21
25,76 m²
26,11 m²
5
400
15

4

Objektbeschreibung

Diese ca. **26 m² 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 m²
- Vorraum: ca. 3,9 m²
- Badezimmer: ca. 2,4 m²

Highlights der Wohnung:

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

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn-Station Ottakring (U3): ca. 10 Gehminuten entfernt,

- U-Bahn-Station Burggasse Stadthalle (U6): ca. 15 Gehminuten entfernt,
- U-Bahn-Station Thaliastraße (U6): ca. 15 Gehminuten entfernt,
- Straßenbahnlinie 9: ca. 2 Gehminuten entfernt,
- Straßenbahnlinie 46: ca. 5 Gehminuten entfernt,
- Straßenbahnlinie 44: ca 10 Gehminuten enfernt,
- Buslinie 10A, 12A: ca. 3 Gehminuten entfernt,
- Buslinie 48A: ca. 5 Gehminuten entfernt,

Nahversorgung:

- Penny Markt (Koppstraße 84): ca. 1 Gehminute entfernt,
- Billa (Koppstraße 32): ca. 5 Gehminuten entfernt,
- Hofer (Klausgasse 4/8): ca. 5 Gehminuten entfernt,
- Spar (Koppstraße 27/29): ca. 6 Gehminuten entfernt,
- Apotheke Zur Maria Trost (Hasnerstraße 71): ca. 3 Gehminuten entfernt,
- Postfiliale (Thaliastraße 78): ca. 6 Gehminuten entfernt,

- Brunnenmarkt: ca. 19 Gehminuten entfernt,
- Bank99 (Thaliastraße 78): ca. 6 Gehminuten entfernt,
- Bäckerei (Thaliastraße 64): ca. 6 Gehminuten entfernt,

Bildungseinrichtungen:

- Volksschule Volksschule Herbststraße: ca. 3 Gehminuten entfernt,
- Mittelschule Mittelschule Brüßlgasse: ca. 3 Gehminuten entfernt,
- Bundesrealgymnasium 16: ca. 7 Gehminuten entfernt,
- HTL Ottakring (Höhere technische Lehranstalt): ca. 15 Gehminuten entfernt,
- Städtischer Kindergarten: ca. 6 Gehminuten entfernt

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.

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 140 kWh/m²a (Klasse D)

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

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!