

**Typischer Wiener Altbaucharme | 4 Zimmer | 105 m<sup>2</sup> |  
Balkon!**



Wohnzimmer 1

**Objektnummer: 1449**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße 161
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1907
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 126,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,65
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	246,35 €
USt.:	24,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



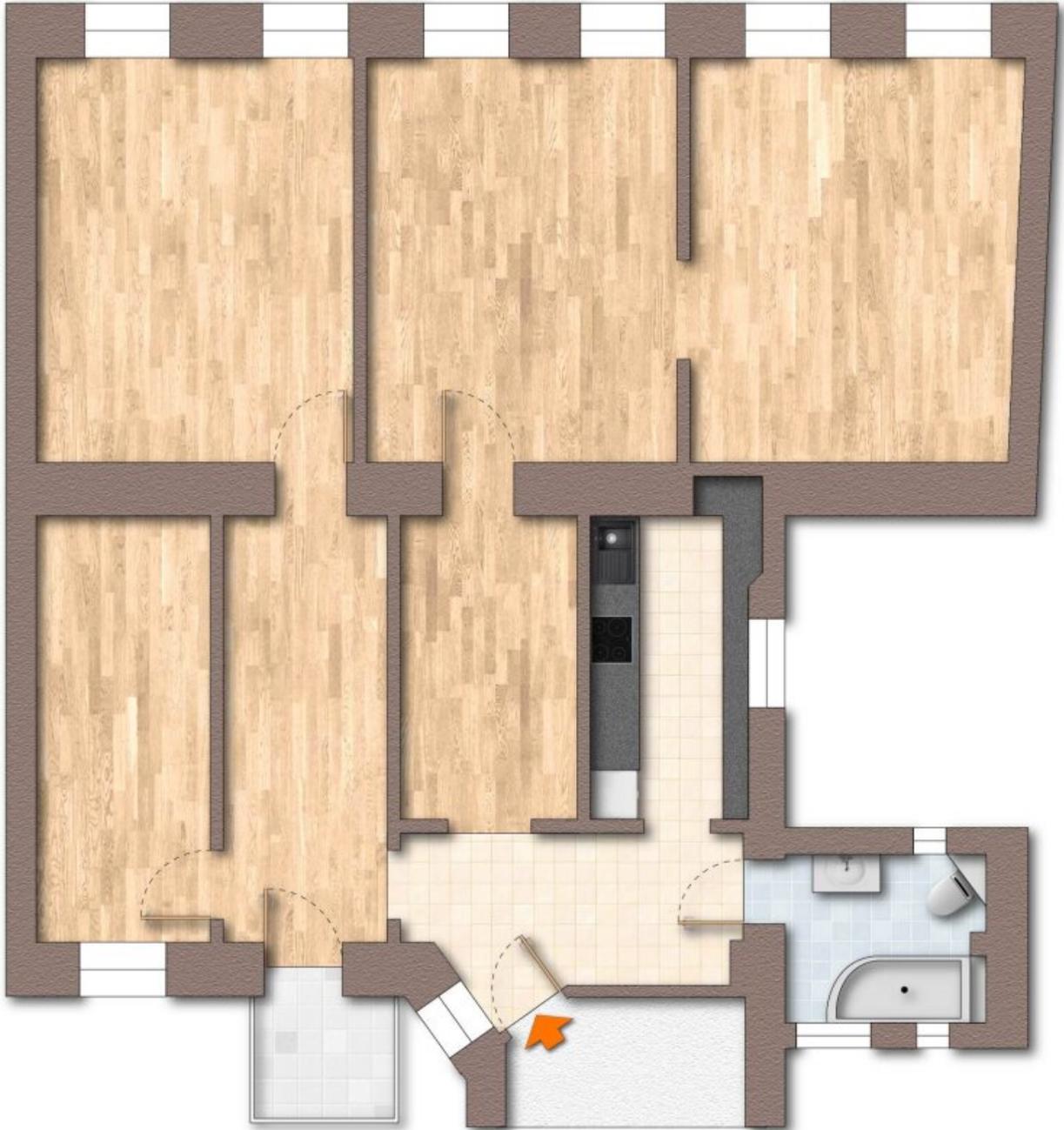
**Ing. Michael Resch**

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2









# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Typischer Wiener Altbaucharme** in beliebter Wohnlage von **Ottakring** (am westlichen Ende)
- **Sehr gute Anbindung:** U3- & S-Bahn **Ottakring**, Straßenbahn **44** und **46** fußläufig erreichbar
- **Rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **1. Obergeschoß** – umfassend saniert **2021**
- **4 Zimmer + 2 Durchgangszimmer**, separate **Küche, Vorraum, Bad mit WC, Balkon** in den Innenhof
- **Betriebskosten** p.m. EUR 270,99 (inkl. USt), **Rücklage** p.m. EUR 213,86
- **Virtueller Rundgang** unter <https://my.matterport.com/show/?m=2cmiqpP2Gtc>

## Die ausführliche Beschreibung:

Das um 1907 errichtete **Altbauhaus**, bestehend aus einem Straßen- und einem Hoftrakt, befindet sich am ruhigen (westlichen) Ende der Ottakringer Straße, nur wenige Schritte vom S- und U3-Bahnhof Ottakring entfernt. Der aktuell laufende Dachgeschoßausbau steht kurz vor der Fertigstellung. Im Zuge dessen werden unter anderem ein Personenaufzug (Schlüssellift nach Kostenbeteiligung) eingebaut sowie das Stiegenhaus und die Allgemeinflächen saniert. Auf Initiative der Eigentümer wurden bereits hofseitig neue Balkone errichtet. Die Fertigstellung aller Arbeiten ist für Frühjahr 2026 vorgesehen.

Die im 1. Obergeschoß gelegene **Wohnung** erstreckt sich zwischen Straßen- und Hofseite ("querlüften" somit problemlos möglich!) und wurde 2021 umfassend saniert. Dabei wurde besonderer Wert auf den Erhalt des typischen Wiener Altbaucharmes gelegt. Auf rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Raumhöhe von ca. 3,15 m bietet die Wohnung drei großzügige Wohn- bzw. Schlafzimmer mit jeweils rund 19 m<sup>2</sup> sowie ein viertes, kleineres Zimmer mit etwa 9 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Durchgangs-/Verbindungsräume (ca. 8 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>) – ideal etwa für Stauraum, Garderobe oder Homeoffice. Die separate Küche

(ca. 7 m<sup>2</sup>), der großzügige Vorraum (ca. 14 m<sup>2</sup>) sowie das 2023 modernisierte Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC komplettieren den durchdachten Grundriss. Ein rund 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

**Im Herzen des 16. Bezirks gelegen**, verbindet die Wohnung urbanes Stadtleben mit hoher Lebensqualität. U3, S-Bahn sowie die Straßenbahnlinien 44 und 46 sind rasch fußläufig erreichbar, auch mit dem Auto ist man über Gablenzgasse, Koppstraße und Flötzersteig bestens angebunden. Kurze Wege, gute Infrastruktur und ein authentisches Stück Wien.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <50m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.050m  
Höhere Schule <675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <925m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <125m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap