

**OPEN HOUSE Samstag, 11.10.2025, 10-12 Uhr - Helle  
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & separater Küche – Ideal  
für WG´s, Nähe U3**



Küche

**Objektnummer: 6451/160**

**Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Gesamtmiete</b>	958,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	728,54 €
<b>Kaltmiete</b>	958,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Anita ENGEL

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14  
A-1010 Wien

T +43 1 5332619 60  
H +43 699 10616283  
F +43 1 5353955



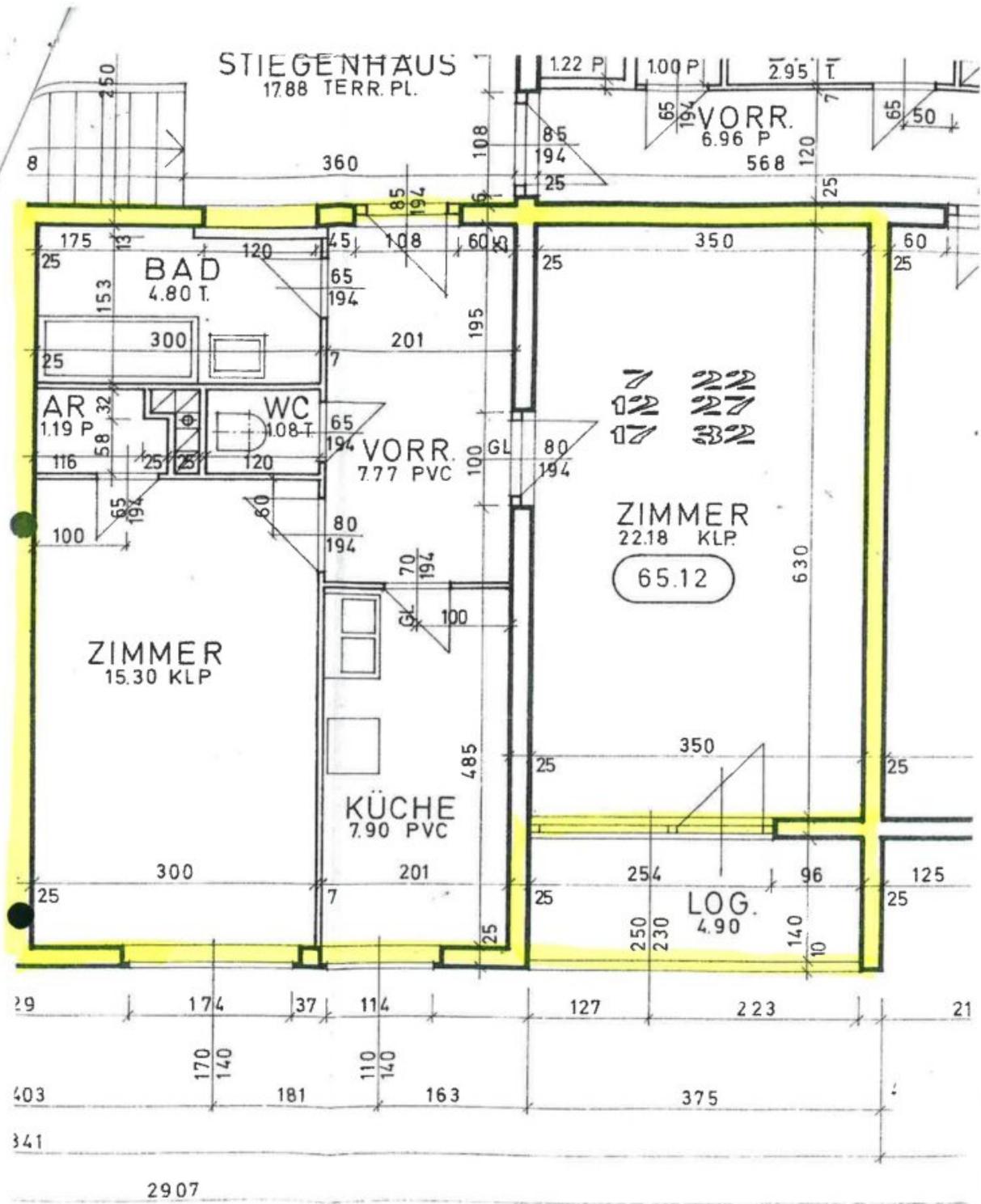












THAI

## Objektbeschreibung

In zentraler Ottakringer Lage unmittelbar des **Ottakringer Bahnhofs** liegt diese **2-Zimmer-Wohnung mit rund 65m<sup>2</sup> mit komfortablen Badezimmer inklusive südseitiger Loggia**.

Dieser Teil von Ottakring bietet für jeden Anspruch etwas.

**Die Wohnung liegt im 1. Liftstock des 1974 erbauten Wohnhauses in der Thaliastraße (= sehr beliebte Einkaufsstraße) nahe dem Schuhmeierplatz.**

Sie betreten die Wohnung durch das gepflegte Stiegenhaus und gelangen in den **sehr geräumigen Vorraum mit Zugang zu allen Zimmer**, dem Bad sowie der Toilette. Geradeaus gelangen Sie in separate Küche die mit einer Küchenzeile mit Herd, Spüle und Dunstabzugshaube ausgestattet ist. In der Küche ist für einen Essplatz ausreichend Platz. Linker Hand gelangen Sie in das Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitige Loggia welche mit einer Aussenrollade ausgestattet ist. Gegenüberliegend befindet sich das Schlafzimmer mit dem petite Schrankraum. Das separate Badezimmer mit der komfortablen Walk-In Regendusche samt Waschtisch sowie die separate Toilette befindet sich daneben.

Das gepflegte Wohnhaus verfügt darüber hinaus über einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche mit MIELE-Waschmaschine und Wäschetrockner.

Key facts:

- **2 Zimmer samt NR, zentral begehbar**
- **großzügiger Eingangsbereich**
- **separate Küche mit Herd, Backofen, Spüle und Dunstabzugshaube**
- **Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitige Loggia**

- **Schlafzimmer mit petite Schrankraum**
- **Badezimmer mit großer Walk-In Glasregendusche, Waschtisch und Badezimmerschrank, WM-Anschluß**
- **separate Toilette**
- **Kellerabteil**
- **Telekabel, Internet sowie Gegensprechanlage**
- **Vorraum, Küche, Bad und Toilette mit großen Feinsteinzeugplatten verlegt**
- **Wohn- und Schlafzimmer mit Laminatböden ausgestattet**
- **Kunststoffisolierglasfenster**
- **Im Wohnzimmer Außenrollade**
- **Karniesen in allen Räumen**
- **Deckenleuchten in allen Räumen**
- **Kellerabteil**
- **Waschküche und Fahrradraum**
- **WG tauglich**

Ein gegebenenfalls erforderlicher Kfz-Abstell- bzw. Garagenplatz im Innenhof der Wohnanlage kann bei der Hausverwaltung angemietet werden (gegebenenfalls Warteliste).

Mit dem Fahrrad und Auto erreichen Sie die Wiener Innenstadt in 15 Minuten oder in ein paar U-Bahn Stationen.

**Miete inklusive Betriebskosten: brutto 958,54 pro Monat.**

**Heizungs- und Warmwasserkostenvorschreibung kommen hinzu von: EUR 140,04 pro Monat.**

**Stromkosten sind je nach Verbrauch separat und werden mit dem Anbieter direkt verrechnet.**

**Kautio n 3 Bruttomonatsmieten EUR 3.295,74.**

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, bei gutem Einvernehmen besteht die Möglichkeit den Mietvertrag zu verlängern.

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung persönlich.

OPEN HOUSE Samstag, 11.10.2025, 10-12 Uhr.

**[Anita Engel](#)**

Immobilienvermittlerin

WVV Immobilien GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11 / 2 / 13-14

A-1010 Wien

**Telefon: [+43 / 1 / 533 26 19 – 60](#)**

**Mobil:** [+43 699 10 61 62 83](tel:+4369910616283)

Telefax: [+43 / 1 / 535 39 55](tel:+4315353955)

E-Mail: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap