

## Wiener City-Flair – Gepflegte Wohnung in Ottakringer Top-Lage (U3)



**Objektnummer: 1837/45**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	26,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien

T +43 664 3585085  
H +43 664 3585085











## Objektbeschreibung

### Urbaner Rückzugsort – Kompakte Wohnung mit Charme im 16. Bezirk

Mitten im lebendigen 16. Bezirk erwartet Sie diese charmante Etagenwohnung, die mit durchdachter Raumaufteilung und einem besonders angenehmen Wohngefühl begeistert. Ob als erstes eigenes Zuhause, als stilvolles City-Apartment oder als attraktive Investmentmöglichkeit – diese Immobilie vereint Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage auf ideale Weise. Hier genießen Sie **City-Leben mit echtem Wiener Flair** und profitieren gleichzeitig von einer wertbeständigen Wohnlage.

Aktuell präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet damit beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug oder eine sofortige Vermietung.

**Es wohnt aktuell eine Dame in der Wohnung, die als Mieterin übernommen werden könnte oder bei Eigenbedarf auszieht. Die aktuelle Gesamtmiete beläuft sich auf ca. 550 Euro.**

### HIGHLIGHTS:

- Heller Wohnbereich mit hochwertigem Parkett
- Moderne Einbauküche im offenen Wohnraum integriert
- Separates WC und Bad für zusätzlichen Komfort
- Mehrfach verglaste Fenster
- Sehr gute Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bus

### Klein, fein und bestens durchdacht

Auf rund **26 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein gemütliches Zuhause, das optimal genutzt wird. Der offene Wohn- und Schlafbereich schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Kochen und Entspannen. Die **moderne Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Raum ein und bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht, während der pflegeleichte Parkettboden für eine warme Wohnstimmung sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das separate WC

bietet zusätzlichen Komfort – eine clevere Lösung auf kompakter Fläche.

### **HARD FACTS:**

Kaufpreis: € 119.000,–

Wohnfläche: ca. 26 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Stockwerk: 3. Stock (ohne Lift)

Baujahr: ca. 1900

Betriebskosten inkl. USt.: € 108,49

### **Attraktive Lage mit perfekter Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Seitengasse im beliebten 16. Bezirk und vereint entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe. Hier genießen Sie echtes Wiener Flair mit einer gelungenen Mischung aus gewachsener Nachbarschaft und moderner Infrastruktur. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Cafés sowie Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung und machen die Lage zusätzlich attraktiv.

Die öffentliche Anbindung lässt keine Wünsche offen: Die **U3-Station Ottakring** ist in **wenigen Minuten erreichbar** und bringt Sie schnell und direkt in die Wiener Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Straßenbahnlinien sowie Busverbindungen, die eine flexible Mobilität in alle Richtungen ermöglichen. So sind Sie bestens angebunden und genießen gleichzeitig die Vorteile einer angenehm ruhigen Wohnlage.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bei manchen Bildern handelt es sich um virtuelle Beispielbilder. Aktuell befindet sich der weiße Einbauschränk mit Bett-Kombination im Wohnschlafzimmer.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen **für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung**. Sie erreichen ihn unter **0664 3585085**. Gerne wird er Ihnen auch bei eine

geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap