

Kernsanierte Eigentumswohnung mit perfekter Raumaufteilung - Nähe U3 Ottakring



Objektnummer: 4768

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,08 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	160,05 €
USt.:	26,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

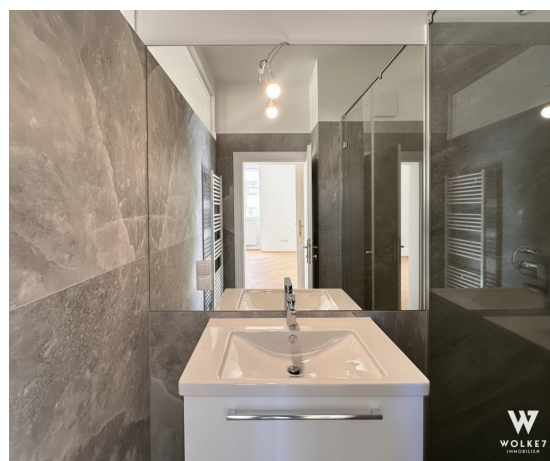
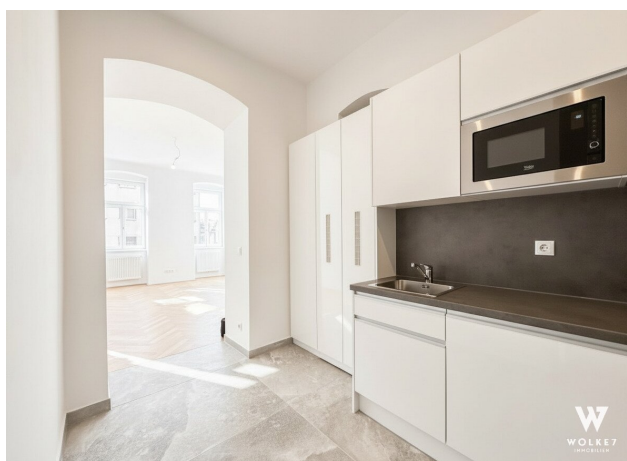
Ihr Ansprechpartner



Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

Kernsanierte Eigentumswohnung mit perfekter Raumaufteilung – Nähe U3 Ottakring

Zum Verkauf gelangt eine **lichtdurchflutete, kernsanierte Eigentumswohnung** in ruhiger Lage des 16. Bezirks, nur wenige Minuten von der **U3 Ottakring** entfernt.

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock (mit Lift)** eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1920 und wurde **2023 umfassend generalsaniert** – inklusive sämtlicher Leitungen (Elektrik, Wasser, Heizung) sowie hochwertiger Innenausstattung. Das **gesamte Gebäude wurde vor rund 10 Jahren umfassend renoviert**.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre **helle Atmosphäre**, eine **durchdachte Raumaufteilung** und den **sehr guten Zustand**. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen in einem klassischen Altbauambiente schätzen.

Wohn-Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 65 m²
- **Zimmer:** 2,5
- **Ausrichtung:** Südost – sonnig und freundlich
- **Baujahr:** 1920
- **Generalsanierung:** 2023
- **Zustand:** neuwertig, hochwertig saniert
- **Beziehbar:** ab sofort

Ausstattung:

- Neue **Elektrik-, Wasser- und Heizungsinstallationen**
- **Gasetagenheizung** mit modernem Brennwertgerät
- **Einbauküche** mit hochwertigen Geräten (bereits im Kaufpreis enthalten)

- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Große Garderobe/Abstellraum** – vielseitig nutzbar
- **Gepflegtes Haus, ruhige Nachbarschaft**

Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt im **1160 Wien**, in unmittelbarer Nähe zur **U3 Ottakring** und **Thaliastraße**.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete **öffentliche Anbindung** und zugleich **Ruhelage** mit hoher Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U3 „Ottakring“ – ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 2 und 46
- Buslinien 45A und 46A

Umgebung:

- Klinik Ottakring
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés
- Parks und Grünflächen in Gehweite

Kosten:

- **Kaufpreis:** € 349.000,–
- **Betriebskosten inkl. Rücklage:** ca. € 240,-
- **PROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen.

Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein – **ohne zusätzliche Kosten für Sie!**

Weitere Informationen & Besichtigung:

Ein **Exposé mit allen Details, Fotos und Grundriss** sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu – bitte stellen Sie dazu eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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 <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap