

**Wunderschöne Altbauwohnung - 2 Zimmer mit perfektem Grundriss, barrierefrei!**



**Objektnummer: 1609/46580**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Herbststraße                            |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien, Ottakring                    |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert                      |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 51,10 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 51,10 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 94,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,84                           |
| Kaufpreis:                    | 248.800,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 160,46 €                                |
| USt.:                         | 16,05 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Monika Mansoori**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG





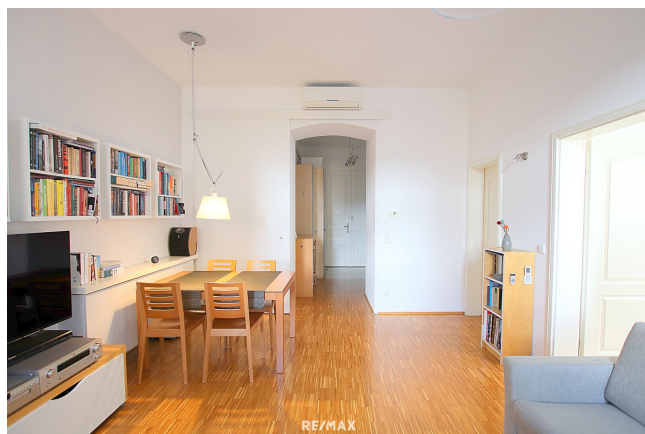


Grundriss - Skizze ohne Gewähr







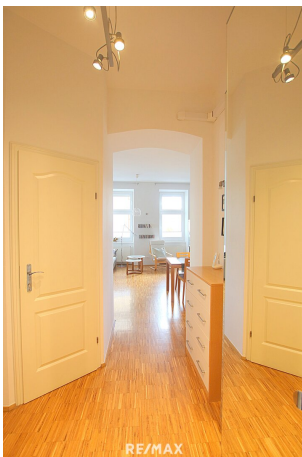




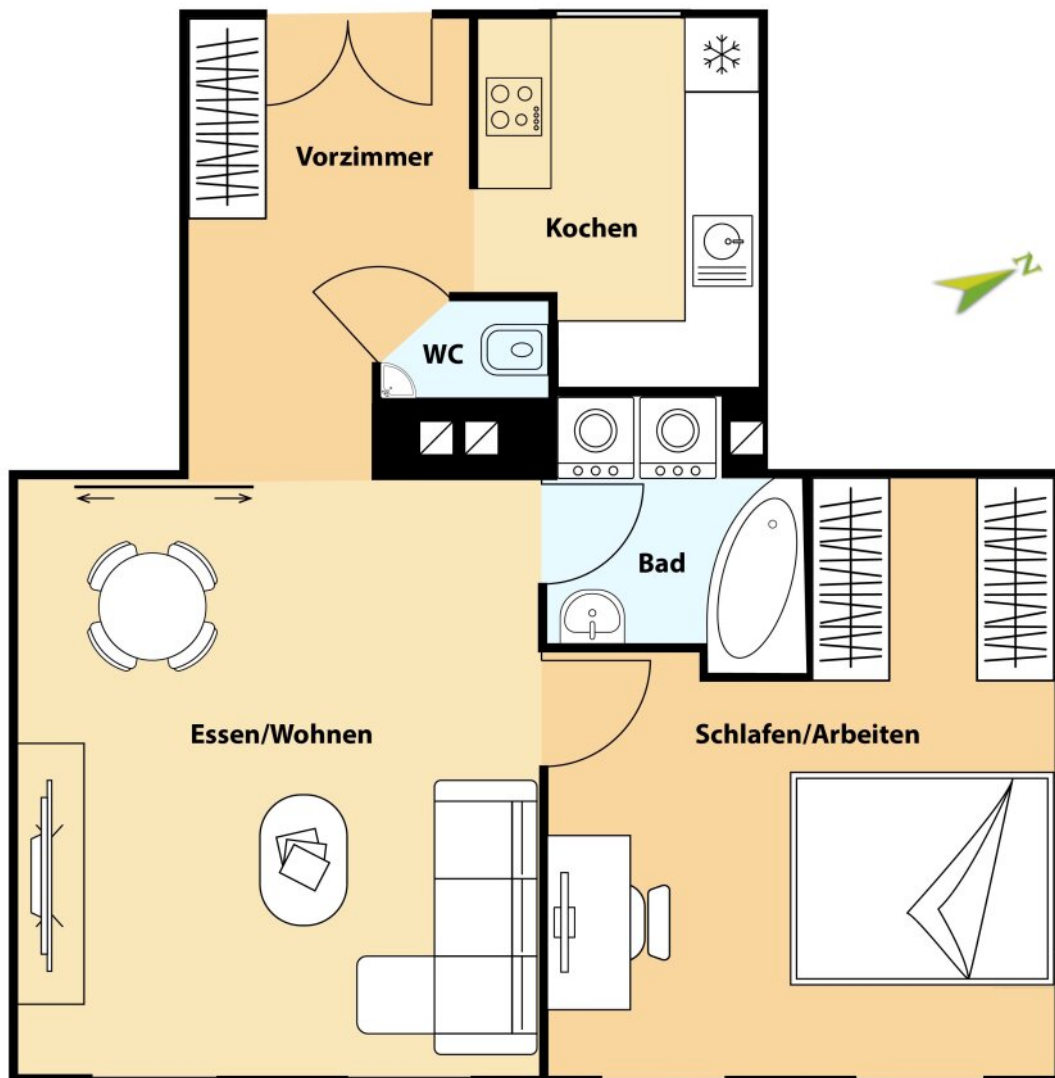




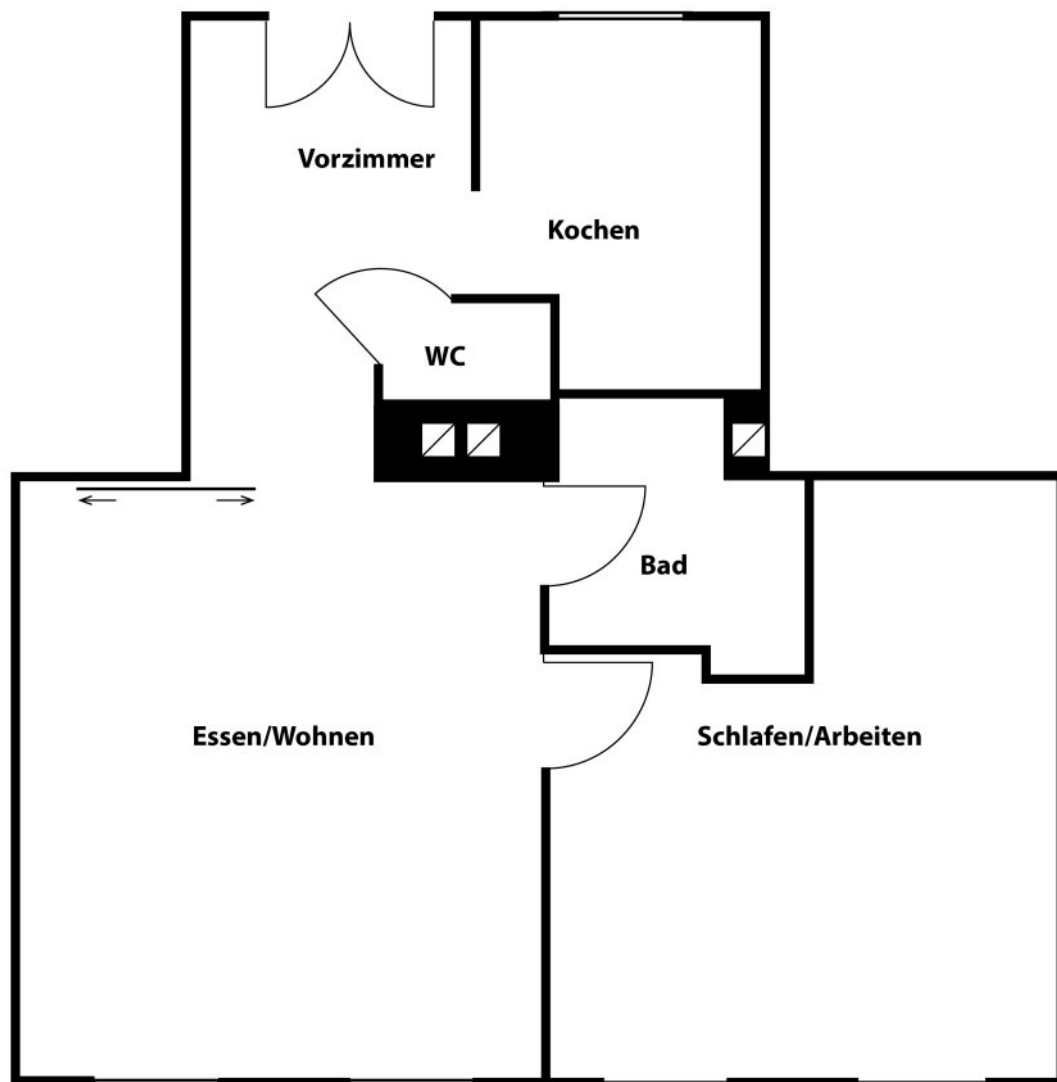








Grudriss - Skizze ohne Gewähr





# Objektbeschreibung

## **Eine Designer-Wohnung mit einem perfektem Grundriss in sehr guter Lage von Ottakring!**

Die außergewöhnliche, helle 2-Zimmer Wohnung liegt im 1. Liftstock eines schönen, sanierten Altbauhauses und ist ostseitig zu einer ruhigen Straße, mit einem netten Ausblick über die Nachbarschaft ausgerichtet.

Dank dem durchdachten Grundriss, der perfekt an die Bedürfnisse des täglichen Lebens angepasst wurde, sind 51m<sup>2</sup> der Wohnfläche optimal aufgeteilt, ohne das Gefühl einer Überladung mit dem Mobiliar zu erwecken.

Die Fenster (ca. 5 Jahre alt, mit 3-facher Verglasung) sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet.

Ein warmer Eichenparkettboden verleiht der Wohnung einen angenehmen Wohlfühlcharakter.

Die separate, moderne Küche ist komplett mit Geräten wie Induktion-Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer mit einer Nische (z.B. für begehbare Garderobe)
- ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit kleinem Waschbecken
- Abstellraum am Gang (geteilt mit einem Nachbar)
- Kellerabteil

### **AUSSTATTUNG:**

- Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen in der Küche, im Vorraum, im Bad und WC

- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Wäschetrockner
- moderne, großzügige, komplett ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- Gasetagenheizung (für Warmwasser und Heizung) – bestimmen Sie selbst, wann und wie viel Sie heizen
- neuwertige große Fenster mit Außen – Sonnenschutz – Jalousien, 3-fach verglast
- Kellerabteil
- Fahrradraum

### **LAGE:**

Das Haus liegt in einer gepflegten Gegend des 16. Bezirks, gegenüber von Militärkommando Wien und einer Kleingartenanlage auf der Schmelz.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut und die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Fitness-Studios, Ärzte, Schulen - alles befindet sich in der unmittelbaren Umgebung.

### **Sehr gute Verkehrsanbindung:**

- \* Ottakring: U-Bahn Linie U3 und Schnellbahn Linie S45, ca. 15 Minuten zu Fuß
- \* Straßenbahn Linien 9, 46
- \* Autobus Linien 10A, 12A, 48A

Bei weiterem Interesse sende ich Ihnen die relevante Unterlagen zur Wohnung.

Wenn Sie sich entscheiden die Immobilie zu kaufen, begleite ich Sie gerne durch den Kaufprozess, vom Kaufanbot bis zur Übergabe der Wohnung.

Unsere zuverlässigen Partner unterstützen Sie gerne auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden die besten Konditionen für Sie.

### **ALLGEMEINES:**

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises



Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises (Befreiungsmöglichkeit bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen)

Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die vertragliche und treuhändige Abwicklung erfolgt durch die Rechtsanwaltskanzlei Sokolski + Madany, 1090 Wien (Kosten: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen).

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie durch Klicken auf „Zum Immobilien-Angebot“ bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein und es wird auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap