

**Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung im beliebten  
Yppenviertel | hochwertig kernsaniert**



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7398/1266**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,51
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,78 €
<b>USt.:</b>	17,11 €

## Ihr Ansprechpartner



### David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +436603791759

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN









  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



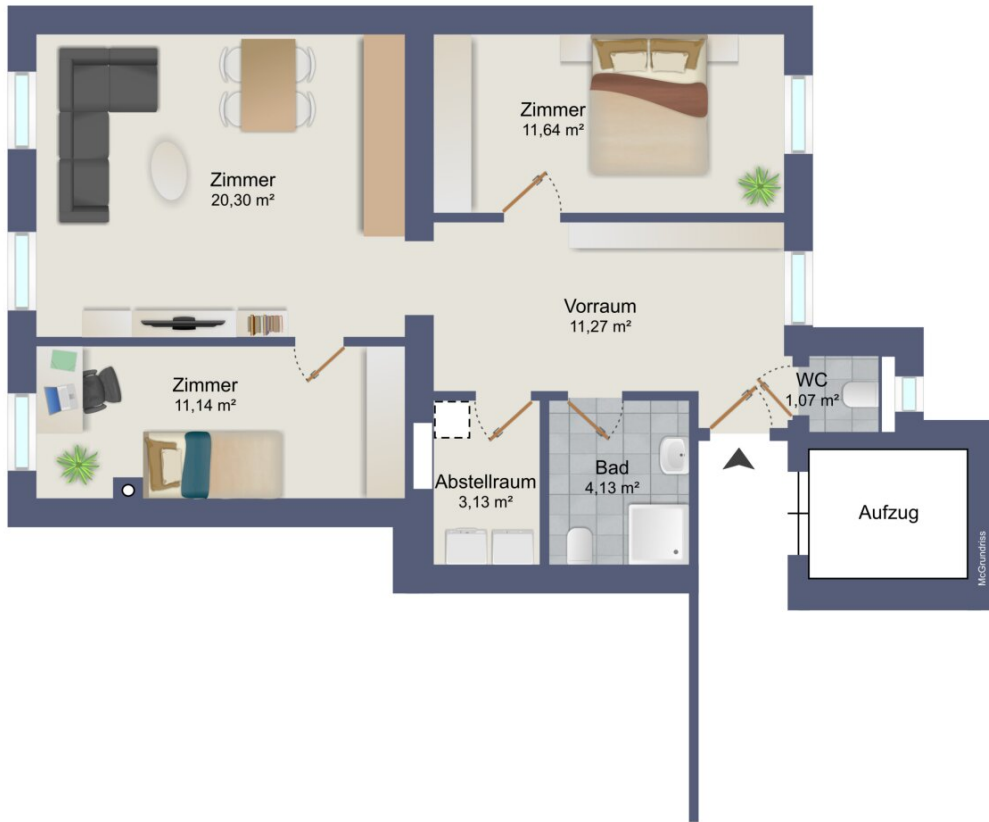
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



McGardner

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte **3-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich in attraktiver Lage des **16. Wiener Gemeindebezirks** – unweit des beliebten **Yppenviertels** und des bekannten **Brunnenmarkts**.

Die Wohnung liegt im 2. Stock eines gepflegten Altbaus und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und klassischem Wiener Altbaucharme.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf eine moderne und zeitlose Ausführung gelegt. Hochwertige **Fischgrät-Parkettböden**, elegante Materialien sowie stilvolle Details schaffen ein exklusives Wohngefühl.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Besonders hervorzuheben sind die modernen **indirekten LED-Deckenbeleuchtungen**, welche der Wohnung ein elegantes und angenehmes Ambiente verleihen.

Das moderne Badezimmer mit hochwertigen Armaturen, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Wohnkonzept perfekt ab.

Ein **Personenaufzug** ist selbstverständlich vorhanden.

### Aufteilung:

- ca. **62,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Vorraum
- großzügiger Wohnbereich
- 2 Zimmer
- modernes Badezimmer

- separates WC
- Abstellraum
- Personenaufzug

## **Ausstattung**

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung:

- hochwertige Fischgrät-Parkettböden
- moderne Fliesen und Armaturen
- indirekte LED-Deckenbeleuchtung
- stilvolle Altbauelemente
- moderne Sanierung
- Personenaufzug
- Erstbezug nach Sanierung
- gepflegte Allgemeinflächen

## **Lage**

Die Habichergasse befindet sich in einem der lebendigsten und gefragtesten Teile Ottakrings – nur wenige Gehminuten vom beliebten **Yppenviertel** und dem **Brunnenmarkt** entfernt.

Die Umgebung überzeugt durch eine perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle, hervorragender Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch Kindergärten, Schulen sowie Ärzte sind bequem erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe
- mehrere Buslinien
- U-Bahn-Anbindung
- Bahnhof Wien Ottakring
- schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt

Zudem sorgen nahegelegene Grünflächen und Parks für zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert.

**Kaufpreis:** € 359.000,--

**Betriebskosten inkl. USt., Rücklage und Lift:** € 305,91

**Erfolgshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap