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



Objektnummer: 7398/1266

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1908
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,68 m²
Nutzfläche:	62,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Kaufpreis:	314.000,00 €
Betriebskosten:	119,78 €
USt.:	17,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien



























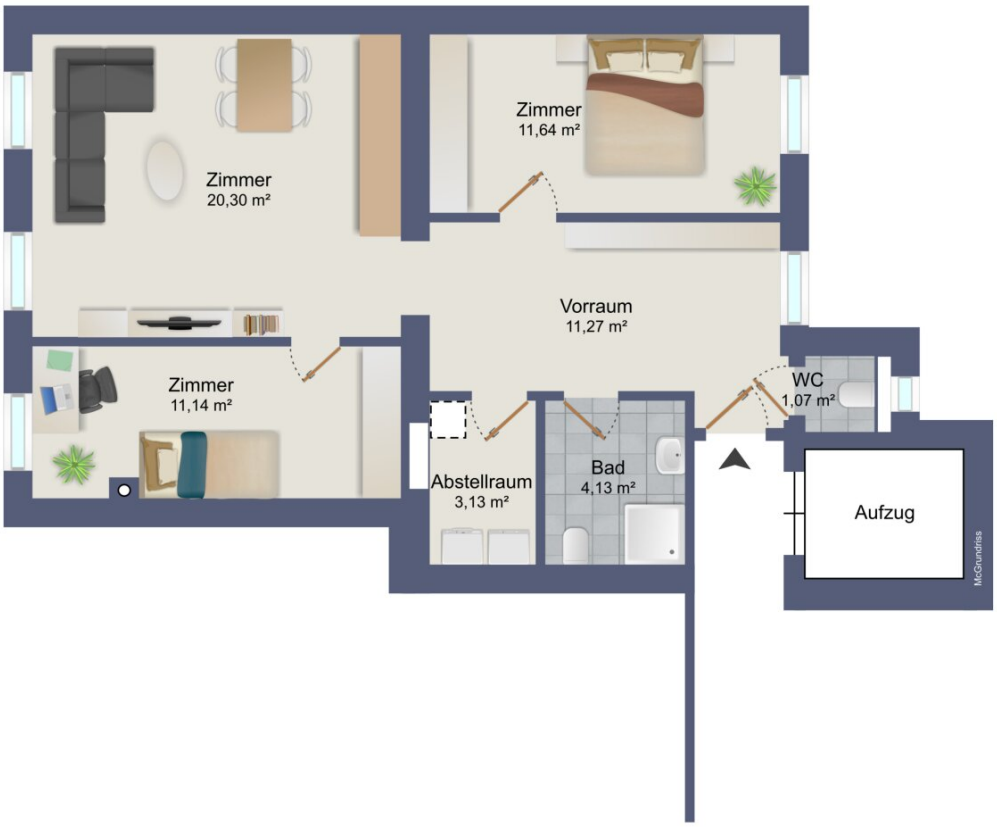












HÖSCH
IMMOBILIEN

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 m² 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: € 314.000,--

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 Thomas Wagner gerne unter +43 676 94 86 865 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