

## Elegante Altbauwohnung, mit Charakter



**Objektnummer: 7939/2300162359**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 140,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	377,66 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Rücklage € 80.45 Rücklage Lift € 21,38 BK Lift € 44,91 +10% Ust BK € 205,84 +10% Ust

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schwartz**







*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company**    
@immocompany

*Wir geben Menschen  
ein neues  
Zuhause* 

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung ,mit 74,8m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 4 Zimmer, bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und praktisches Leben brauchen.

Das erste, was Ihnen auffallen wird, wenn Sie diese Wohnung betreten, ist die stilgerechte, ansprechende Einrichtung und die hohen hellen Räume. Gleich nach dem Eingangsbereich erwartet Sie das Esszimmer mit dem urigen alten Küchenofen, der nicht nur ein nettes Deko-Element ist, sondern auch jederzeit noch beheizt werden kann. Im Anschluss gelangen Sie in das Wohnzimmer, der perfekte Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen.

Vom offenen Essbereich geht es auch in die kleine gut ausgestattete Küche und weiter ins gemütliche Büro. Weiters steht Ihnen ein großes einladendes Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und ein WC zur Verfügung. Die Fenster des Schlafzimmers zeigen in den gemütlichen begrünten Innenhof und sind so vom Straßenlärm abgewendet.

Die Gas-Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme im Winter und ist auch für die Warmwasserproduktion zuständig.

In dem Wohnhaus befinden sich nur 9 Wohnungen, das heißt Sie bewohnen eine halbe Etage und haben so Fenster richtung Straße und Richtung Gemeinschaftsgarten.

Der Personenaufzug bringt Sie nicht nur mühelos in Ihre Wohnung, sondern auch bis in den Keller, wo Ihr eigenes Kellerabteil, ein Gemeinschafts- Wasch- und Trockenraum sowie der Fahrradraum, Ihnen das Leben erleichtern.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Gemeinschaftsgarten, der Sie mitten in der Stadt zum Durchatmen im Grünen einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und den Bahnhof. Somit sind Sie schnell und bequem in der ganzen Stadt unterwegs.

Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig, denn in der Umgebung gibt es Parks, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese attraktive Wohnung. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Gegenden Wiens und genießen Sie das Leben in vollen Zügen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie präsentieren zu dürfen!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap