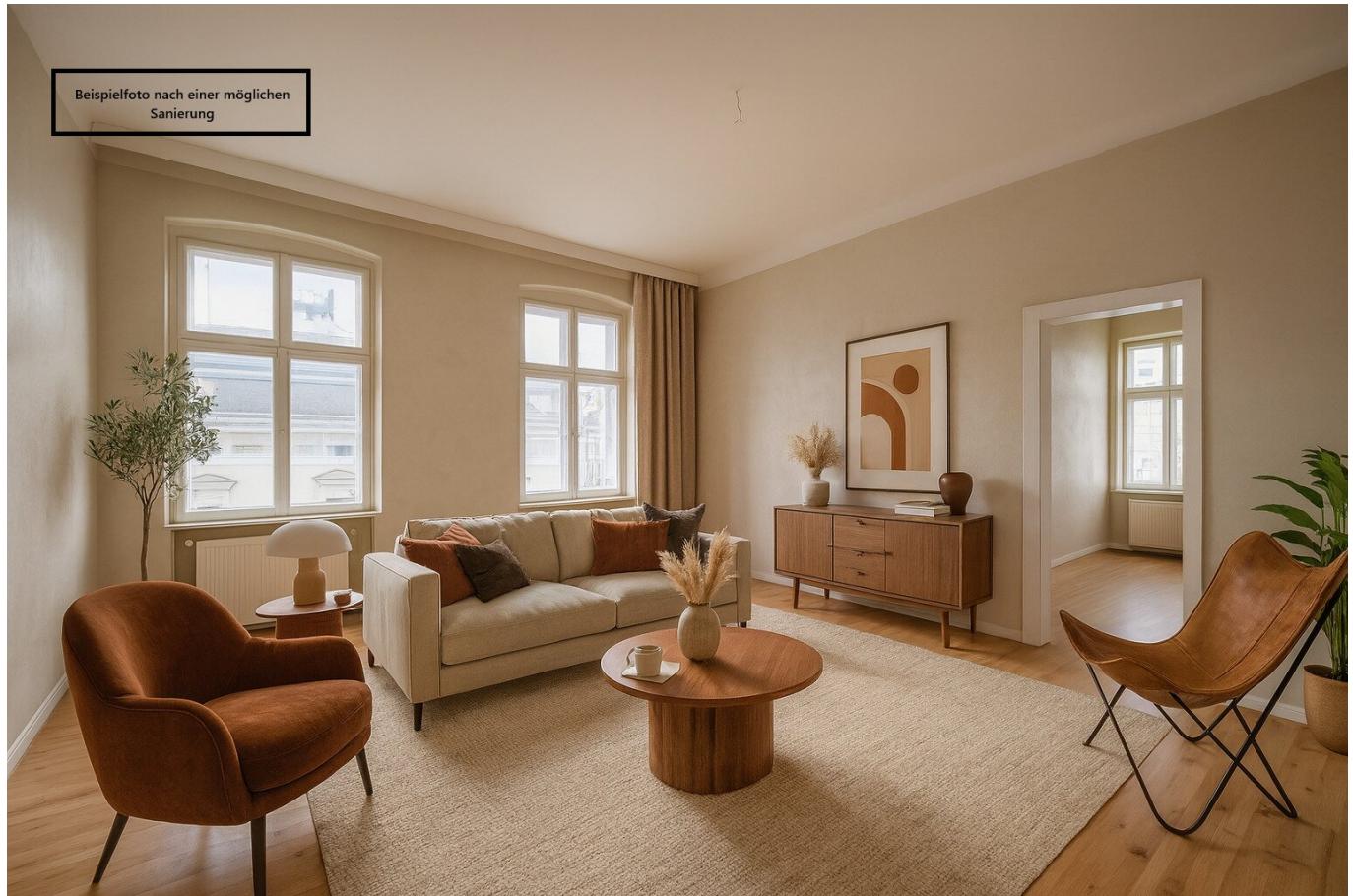


## **++SBG7++ Altbau mit Zukunft: 3-Zimmer Wohnung mit attraktiven Möglichkeiten zur Neugestaltung**



Beispieldfoto nach einer möglichen Sanierung

**Objektnummer: 62562**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	178,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,86
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,32 €
<b>USt.:</b>	15,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834



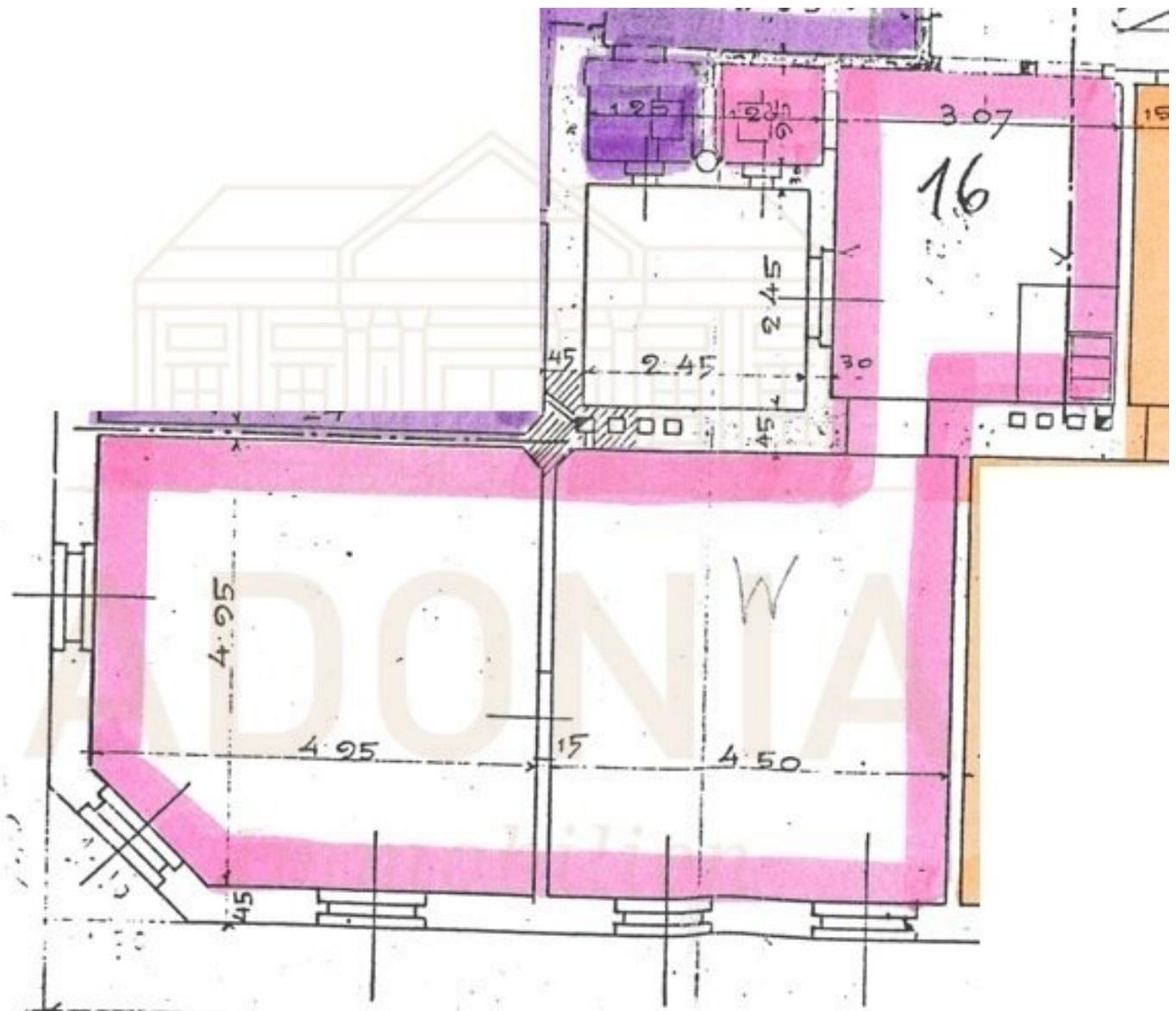












# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige Altbauwohnung in zentraler Lage des 16. Bezirks

### Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 58 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Lage:** Ottakring, 1160 Wien
- **Preis:** € 199.000,-

### Räumlichkeiten:

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit WC

*(Details siehe aktuelle Fotos und Grundriss.)*

### Zustand:

- **Sanierungsbedürftig:** Die Wohnung befindet sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand und wird im aktuellen Zustand („wie liegt und steht“) verkauft.

## Das Haus:

- Gepflegter Altbau mit Personenlift
- Wohnung im 2. Stock

## Lage & Infrastruktur:

Die **Seitenberggasse** liegt im 16. Bezirk (Ottakring), angrenzend zum 17. Bezirk (Hernals). Sie befindet sich nahe der **Hernalser Hauptstraße**, einer von der Gürtellinie geprägten, avenueartigen Magistrale, die Ottakring mit Hernals verbindet.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Nahversorger wie Supermärkte, Restaurants – teils auch typische „Heuriger“ – sowie Dienstleistungen wie Reinigung und kleinere Geschäfte

- **Nahversorgung:**
  - Supermärkte und eine Apotheke befinden sich nur 2 Gehminuten entfernt.
  - Cafés und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung verfügbar.
- **Erholung:**
  - Der Ottakringer Wald ist ca. 3 km entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein.

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U3-Station Ottakring – 5 Gehminuten entfernt
- **S-Bahn:** S-Bahnstation Ottakring – ebenfalls in 5 Minuten erreichbar

## **Preis & Vertragserrichtung:**

- **Kaufpreis:** € 199.000,-

- monatliche Kosten (lt. Vorausschau):

- Reparaturrücklage: 1,11 €/Anteil
- Betriebskosten: 2,20 €/m<sup>2</sup>
- Verwaltungshonorar: 0,18 €/m<sup>2</sup>
- Servicepauschale: 1,70 €
- Liftkostenpauschale: 21,50 €

- **Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas

- **Kosten:** 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

## **Besichtigungstermine:**

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!**

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, und wir antworten **zuverlässig am selben Tag**.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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