

**Viel Raum. Hohe Decken. Ein echter Altbau: 105 m² | 4
Zimmer | Balkon | Westliches Ottakring**



Zimmer 1

Objektnummer: 1458

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße 161
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1907
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,10 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	246,35 €
USt.:	24,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



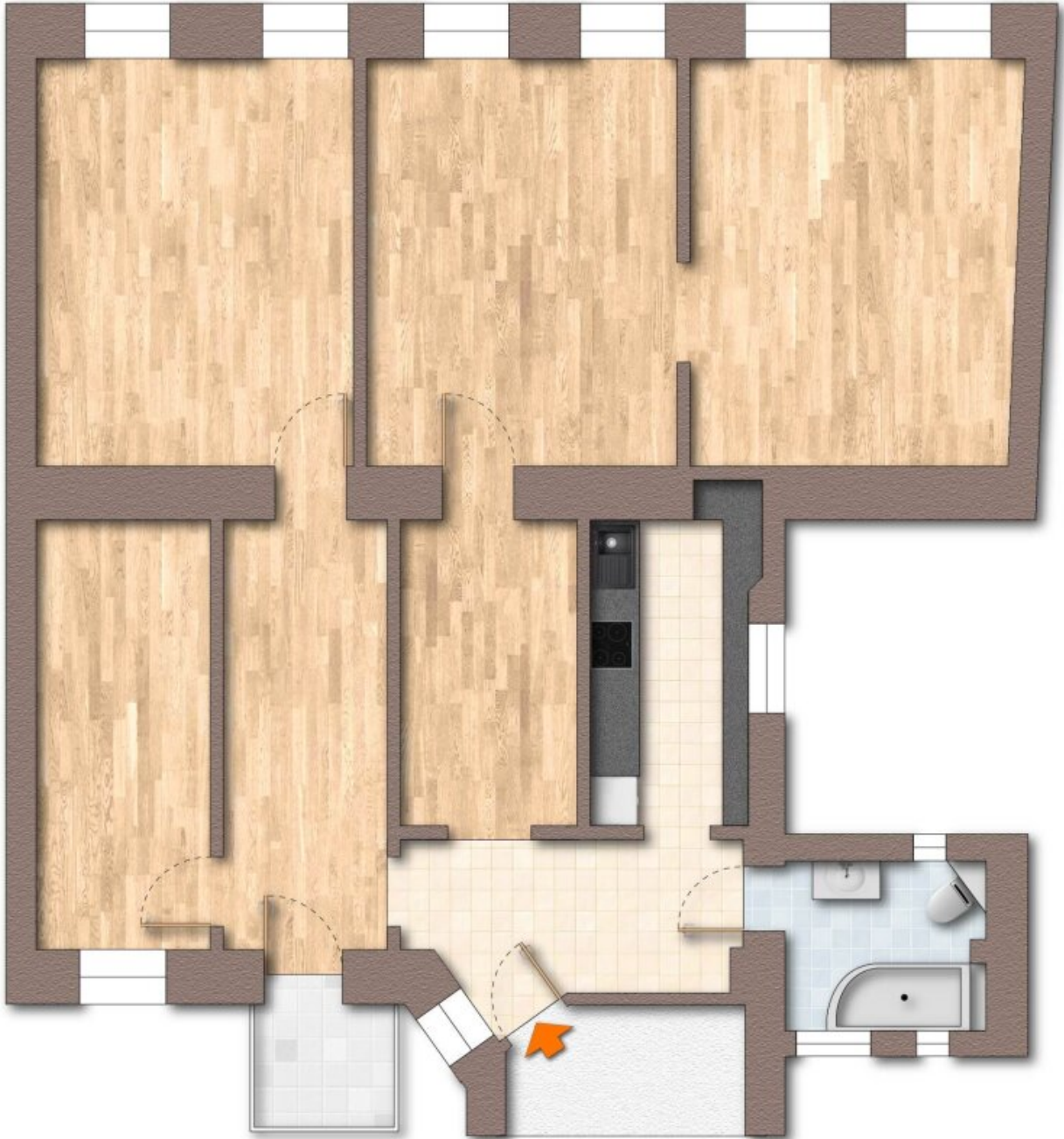
Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2









Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Typischer Wiener Altbaucharme** mit hohen Räumen & großzügigem Grundriss
- **105 m² Wohnfläche**, 1. Obergeschoß, umfassend **saniert 2021**, **Balkon** in den Innenhof
- **4 Zimmer + 2 Verbindungsräume** – flexibel nutzbar (Wohnen, Arbeiten, Stauraum)
- **Sehr gute Anbindung:** U3 & S-Bahn Ottakring, Straßenbahn 44 & 46 fußläufig
- **Betriebskosten:** EUR 270,99 p.m. (inkl. USt), **Rücklage:** EUR 213,86 p.m.
- **Virtueller Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=y6ksnG9v2Kf>

Die ausführliche Beschreibung:

Das um 1907 errichtete **Altbauhaus** mit Straßen- und Hoftrakt liegt am ruhigen westlichen Ende der Ottakringer Straße – nur wenige Schritte vom U3- und S-Bahnhof Ottakring entfernt. Aktuell befindet sich das Haus in einer qualitativen Aufwertung: Der Dachgeschoßausbau steht kurz vor der Fertigstellung, ein Personenaufzug (Schlüssellift nach Kostenbeteiligung) wird errichtet, ebenso werden Stiegenhaus und Allgemeinflächen saniert. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2026 geplant.

Die **Wohnung** selbst liegt im 1. Obergeschoß und erstreckt sich von der Straßen- zur Hofseite – eine Querbelüftung ist somit problemlos möglich. Sie wurde 2021 umfassend saniert, mit besonderem Fokus auf den Erhalt des klassischen Wiener Altbaucharakters. Auf rund 105 m² Wohnfläche mit einer Raumhöhe von ca. 3,15 m bietet die Wohnung drei großzügige Wohn- bzw. Schlafzimmer mit jeweils rund 19 m² sowie ein viertes Zimmer mit etwa 9 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Durchgangs-/Verbindungsräume (ca. 8 m² und 11 m²) – ideal als Garderobe, Stauraum oder Homeoffice. Die separate Küche, der großzügige Vorraum sowie das 2023 modernisierte Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC komplettieren den durchdachten Grundriss. Ein Kellerabteil mit rund 3 m² ist selbstverständlich vorhanden.

Die Lage im **16. Bezirk** verbindet **urbanes Wien** mit **praktischer Alltagstauglichkeit**. Öffentliche Verkehrsmittel (U3, S-Bahn, 44, 46) sind rasch fußläufig erreichbar, ebenso Nahversorgung, Schulen und Infrastruktur. **Ein authentisches Stück Wien – mit allem, was dazugehört.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <50m
Klinik <625m
Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <250m
Universität <1.050m
Höhere Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <125m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <25m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap