

**Erstbezug in U-Bahn-Nähe! Liebevoll generalsanierte  
2-Zimmer-Altbau-Wohnung mit Loggia und Grünblick in  
Gründerzeithaus**



**Objektnummer: 3920**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	299.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,17 €
<b>USt.:</b>	12,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

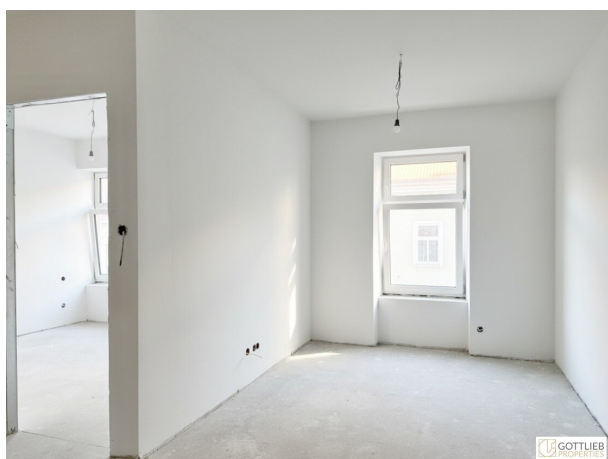
## Ihr Ansprechpartner

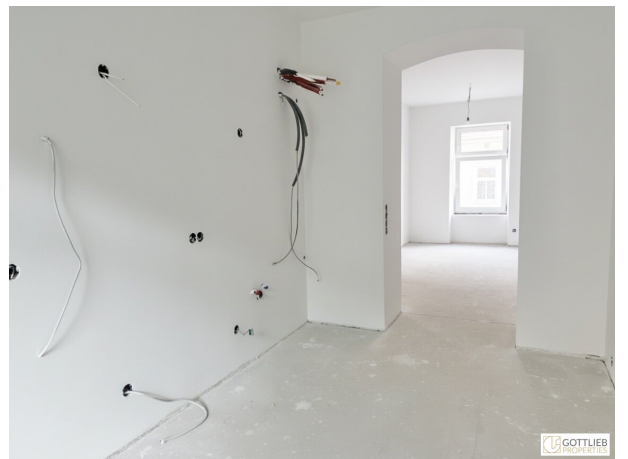
### **Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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









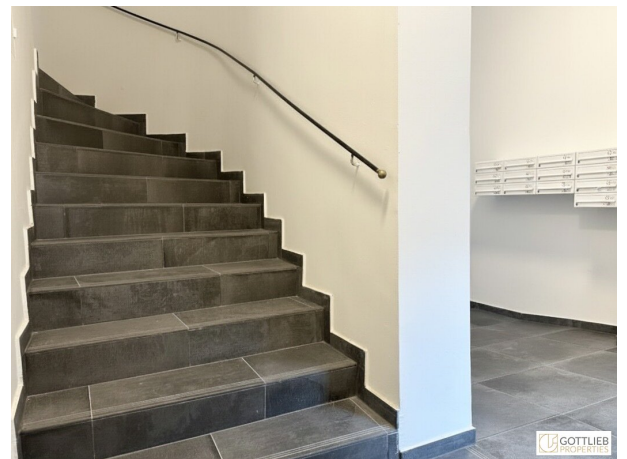
GOTTLIEB  
PROPERTIES



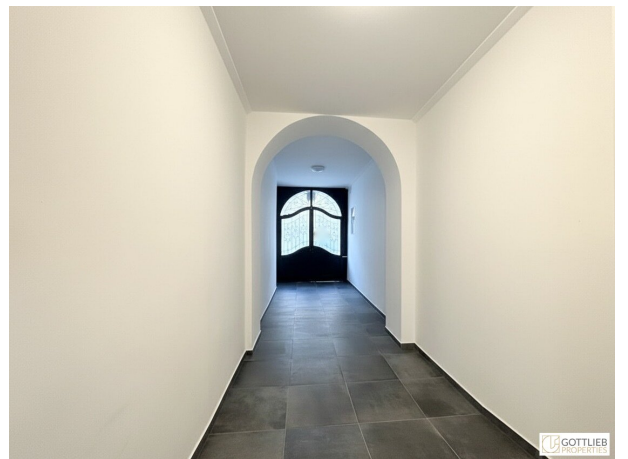
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES

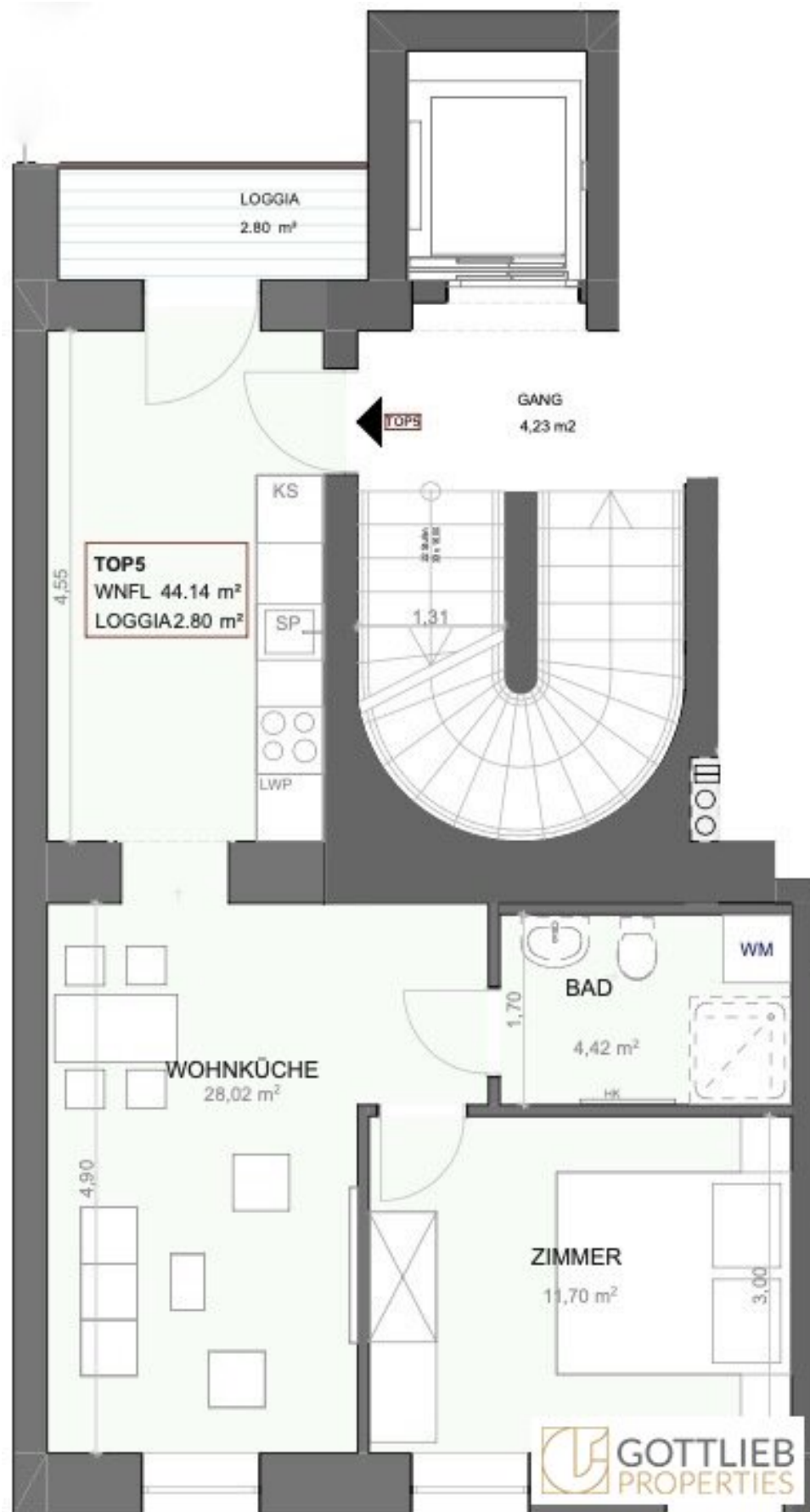












## Objektbeschreibung

In einem liebevoll generalsanierten Haus der Gründerzeit mit einem hofseitigen Gebäude kommen **sechs hochwertig ausgestattete Liegenschaften** - darunter Büros, Wohnungen sowie ein Penthouse mit sonnigen Freiflächen - zur Vermarktung. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse unweit der Thaliastraße.

Der Ausbau der beiden Dachgeschosse erfolgte zeitgleich mit der Generalsanierung des Gebäudes und wird der Innenausbau in Kürze fertiggestellt. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese Altbauwohnung im zweiten Obergeschoss mit ca. 44,14 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einer ca. 2,80 m<sup>2</sup> nordwestseitig ausgerichteten Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof.

Man betritt diese Wohnung und gelangt unmittelbar in den gemütlichen ca. 28,02 m<sup>2</sup> großen Wohn-Ess-Bereich mit direktem Ausgang auf die ca. 2,80 m<sup>2</sup> große Loggia. Vom Wohn-Ess-Bereich erreicht man das ca. 11,70 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und das Duschbad mit Toilette.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ zweiter Liftstock

+ ca. 44,14 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

+ ca. 2,80 m<sup>2</sup> Loggia

+ ca. 28,02 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 11,70 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

+ ca. 4,42 m<sup>2</sup> Duschbad mit Toilette

## Ausstattung

+ Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal

- + Boden-Fliesen in den Nassräumen
- + Waschtisch mit Unterbauschrank
- + Armaturen der Marke GROHE
- + Walk-In Dusche mit Hartglastüre
- + Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC
- + Handtuchwärmer
- + Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar
- + Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung
- + Kabel-TV/Internet
- + Sprechanlage
- + Sicherheitstüre
- + Fahrrad-Abstellplatz im Innenhof

## **Infrastruktur**

- + U-Bahn-Linien U3 und U6
- + Straßenbahn-Linien 2, 9, 10, 44 und 46
- + Schnellbahn S45
- + Wien Westbahnhof

## **Lage**

Der 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Lerchenfelder Gürtel. Seit einigen



Jahren floriert dieser Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Gründerzeithäuser neben Gemeindebauanlagen und Villenvierteln oder alteingesessenen Industriebetrieben, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - ebenso wie die Multikulturalität dieses Bezirks machen den unvergleichlichen Charme von Ottakring aus.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähne. Die Thaliastraße sowie Ottakringer Straße, der nahegelegene Brunnen- und Yppenmarkt - mit dem vor einiger Zeit neu gestaltetem Yppenplatz - laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte, dem nahe gelegenen Wilhelminenberg mit seinem Schloss Wilhelminenberg, welches inmitten von Weingärten liegt und von dem aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, die Tschauner-Bühne oder kleine, alteingesessene Heurigen, wie z.B. die 10er-Marie bieten weitere Freizeitmöglichkeiten in Ottakring.

## **Sonstiges**

**Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben.**

**Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.500m

### **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 <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap