

**Erstbezug in U-Bahn-Nähe! Liebevoll generalsanierte  
3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten und Terrasse in  
Gründerzeithaus**



**Objektnummer: 3917**

**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>	66,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	8,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,34 €
<b>USt.:</b>	17,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

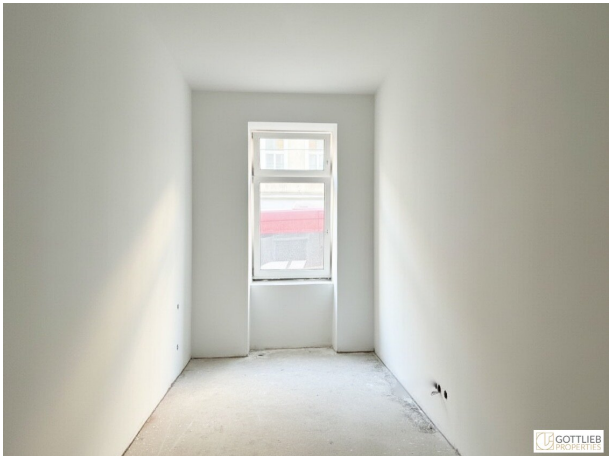
## Ihr Ansprechpartner

### 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.

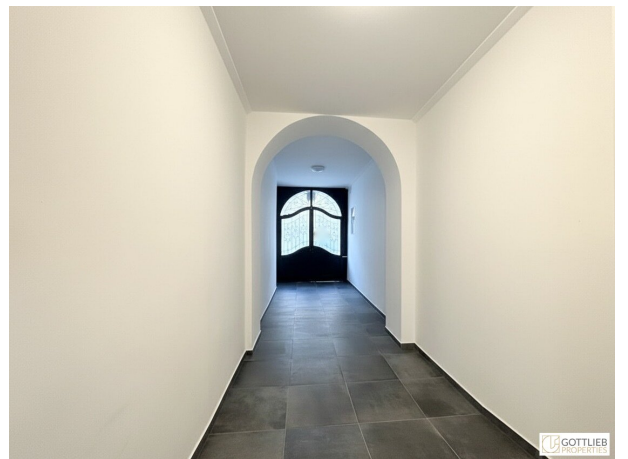
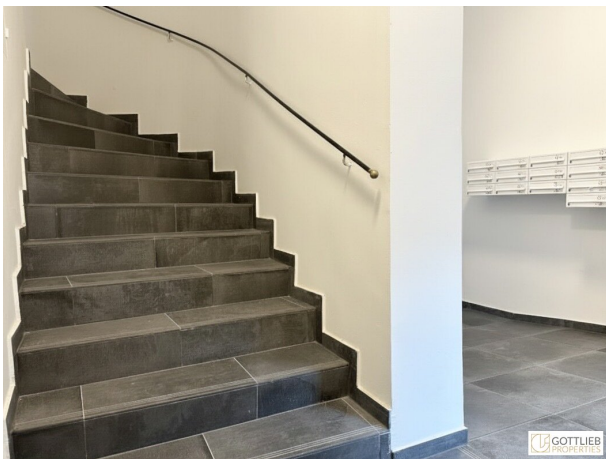


















## Objektbeschreibung

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 barrierefreie Gartenwohnung mit ca. 66,47 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche mit Blick in den ruhigen Garten im Innenhof.

Man betritt die Wohnung im Innenhof durch den Eigengarten sowie über die ca. 11,50 m<sup>2</sup> große Terrasse und gelangt unmittelbar in die gemütliche, ca. 35,57 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Von hier aus erreicht man ebenso zentral die separate Toilette, das Duschbad sowie zwei Schlafzimmer mit ca. 13,33 m<sup>2</sup> und 11,26 m<sup>2</sup> Größe.

Diese Räumlichkeiten haben einen barrierefreien Zugang und bieten sich auch hervorragend als Büro oder Ordination an.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ ca. 66,47 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

+ ca. 11,50 m<sup>2</sup> Terrasse

+ ca. 8,20 m<sup>2</sup> Garten

+ ca. 35,57 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 13,33 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

+ ca. 11,26 m<sup>2</sup> weiteres Schlafzimmer

+ ca. 4,29 m<sup>2</sup> Duschbad

+ ca. 2,02 m<sup>2</sup> 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
- + Gegensprechanlage
- + 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