

**Sonnige Familienwohnung mit Grundrisspotenzial und
idealer öffentlicher Anbindung nahe Klinik Ottakring**



Objektnummer: 2002/46

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 76,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	221,42 €
Heizkosten:	169,89 €
USt.:	51,60 €
Provisionsangabe:	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



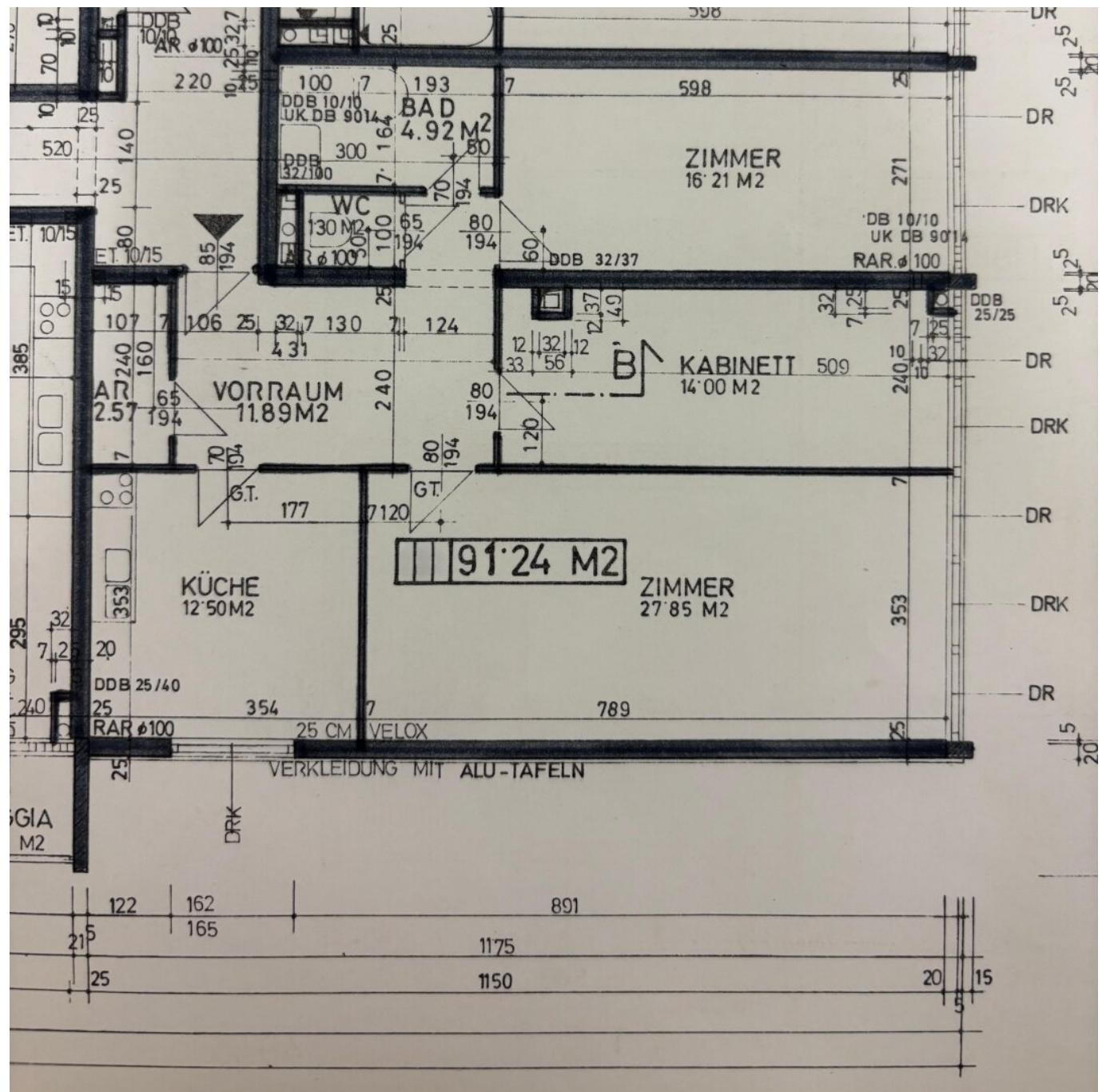
Daniel Holzer

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

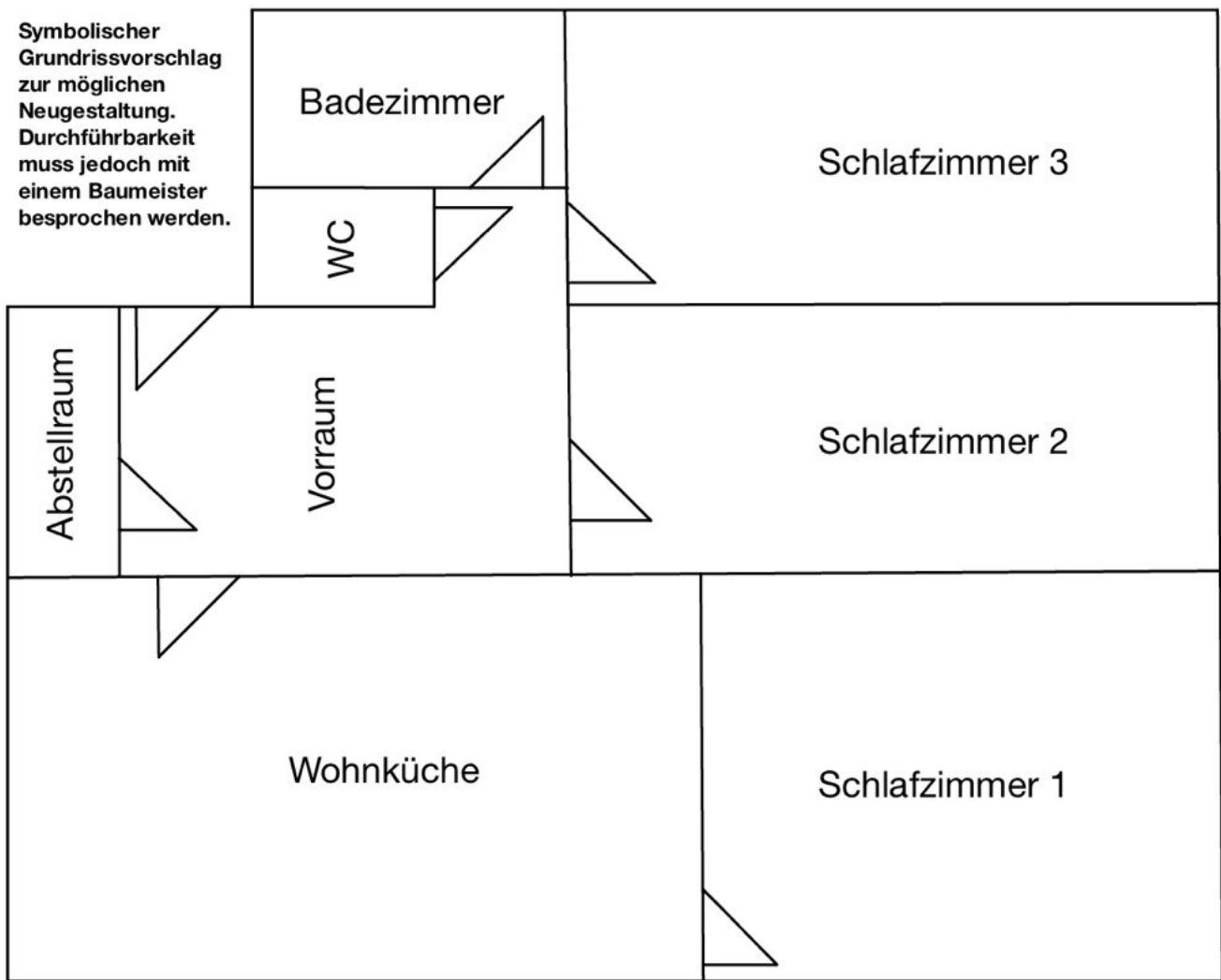








Symbolischer
Grundrissvorschlag
zur möglichen
Neugestaltung.
Durchführbarkeit
muss jedoch mit
einem Baumeister
besprochen werden.



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund **91 m²** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit **drei Zimmern** (bestehend aus **zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer**), **einer separaten Küche**, einem **großzügigen Vorraum**, einem **ca. 5 m² großen Badezimmer** sowie einem **getrennten WC**.

Die Wohnung ist **südlich und westlich ausgerichtet** und bietet dadurch besonders angenehme Lichtverhältnisse. Im Sommer genießen Sie die **Abendsonne mit Sonnenuntergang**, während im Winter **Mittags und Nachmittagssonne** für helle und freundliche Räume sorgt.

Ein besonderes Potenzial bietet die Möglichkeit der **Grundrissänderung**:

Durch das Versetzen der Wand zwischen Wohnzimmer und Küche kann die Küche zu einer **großzügigen Wohnküche bzw. einem Wohn Essbereich** erweitert werden. Das bisherige Wohnzimmer könnte in diesem Zuge als **drittes Schlafzimmer oder separates Arbeitszimmer** genutzt werden. Somit könnte die Wohnung als **4-Zimmer Wohnung** genutzt werden.

Hinweis: Angaben ohne Gewähr. Die Durchführbarkeit ist mit der Baubehörde Wien sowie einem Ziviltechniker oder Baumeister abzuklären. Nähere Details entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Die Wohnung befindet sich in einem **bewohnbaren und gepflegten Zustand**. Teilbereiche wurden vom derzeitigen Eigentümer bereits saniert, unter anderem **Badezimmer und WC**. Die Wohnung wurde bis vor Kurzem selbst bewohnt und aufgrund eines **beruflich bedingten Umzugs** freigemacht.

Dank ihrer Größe, Aufteilung und Entwicklungsmöglichkeiten eignet sich die Wohnung ideal **zur Eigennutzung für Familien**, insbesondere nach einer Grundrissanpassung, ebenso wie **zur WG Nutzung oder als Anlageobjekt zur Vermietung**. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und Nähe zu Naherholungsgebieten macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap