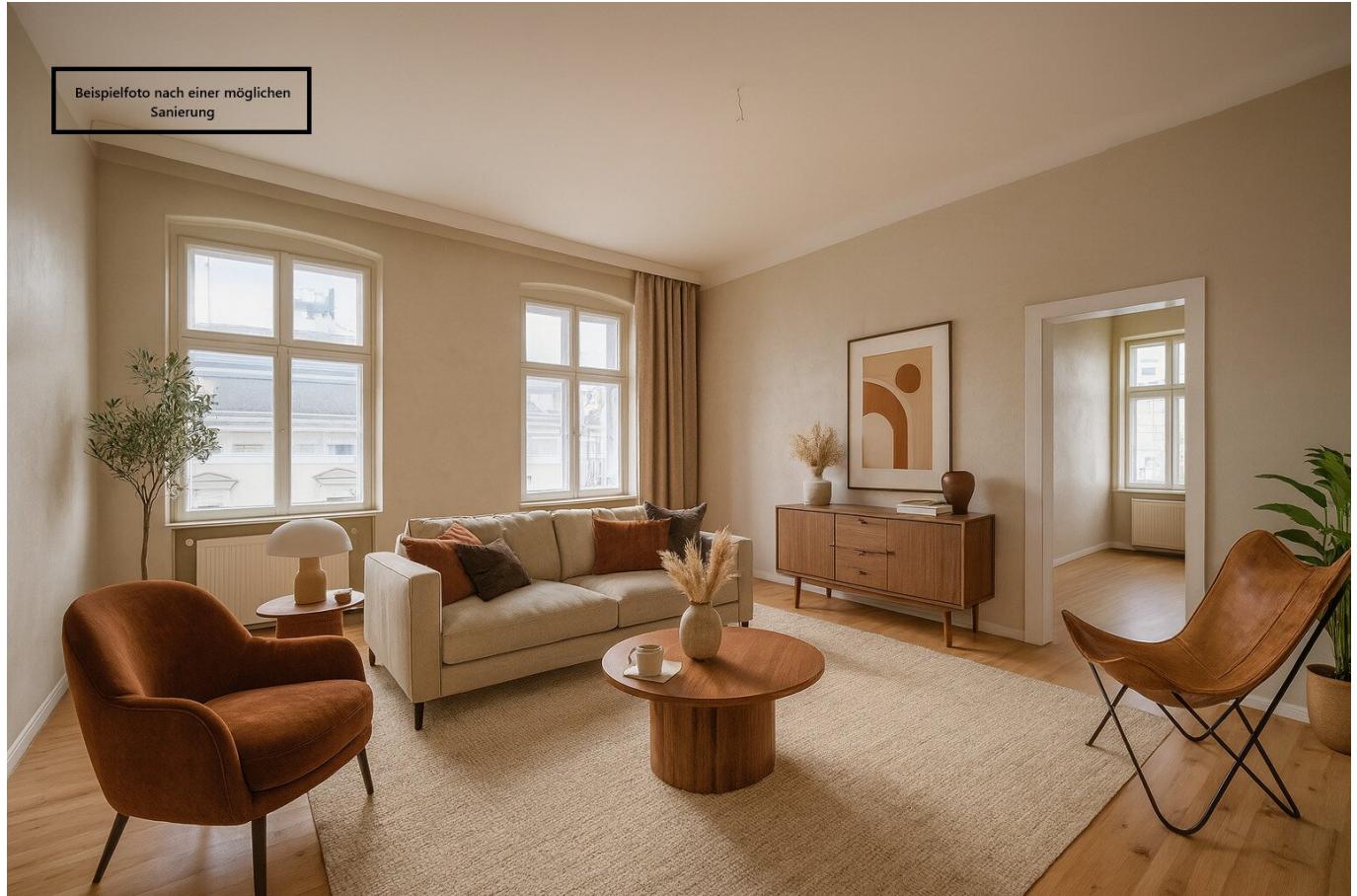


++SBG7++ Altbau mit Zukunft: 3-Zimmer Wohnung mit attraktiven Möglichkeiten zur Neugestaltung



Objektnummer: 62822

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	178,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,86
Kaufpreis:	198.900,00 €
Betriebskosten:	141,32 €
USt.:	15,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834



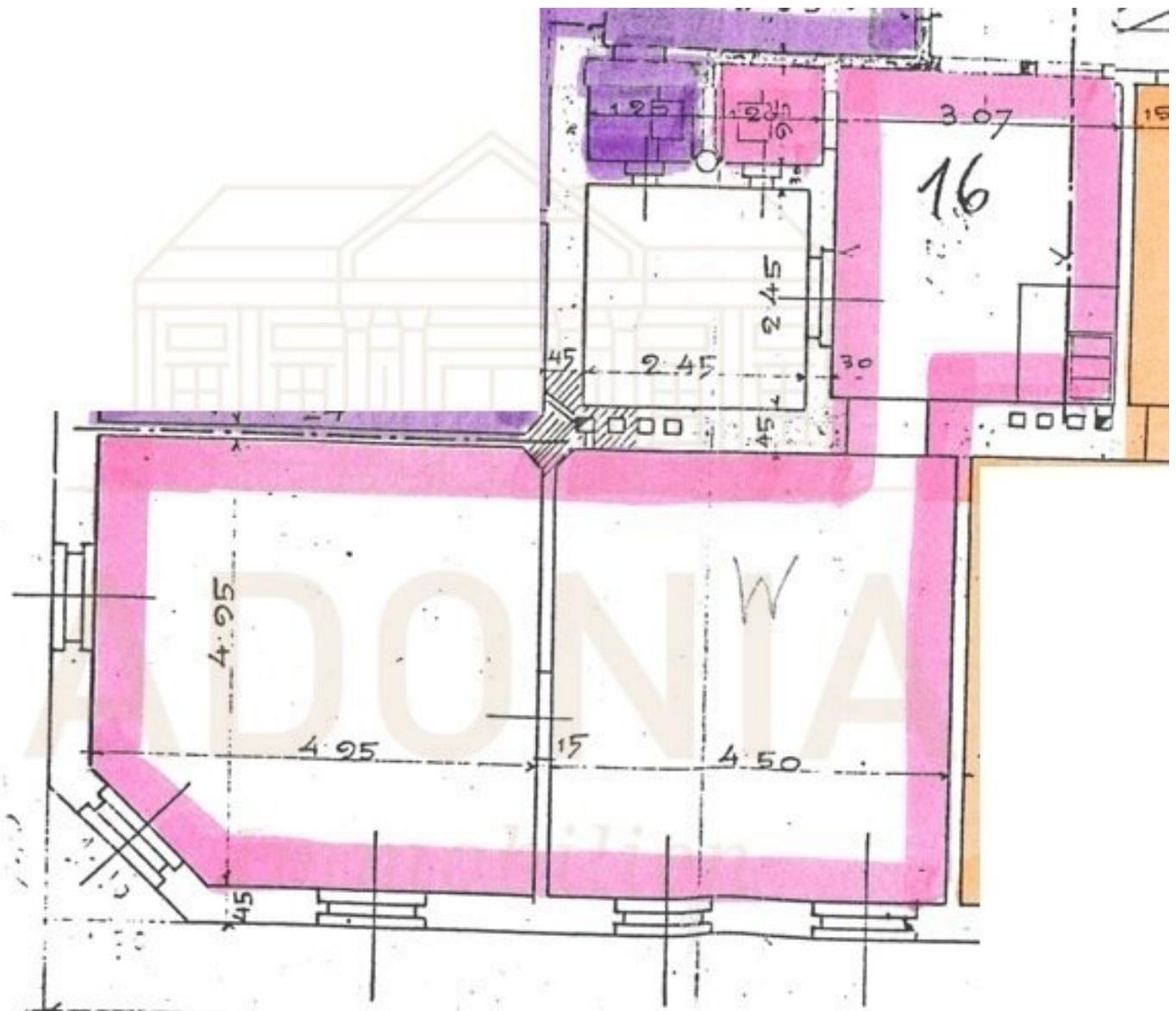












Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung in zentraler Lage des 16. Bezirks

Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 58 m²
- **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: 1,18 €/Anteil
 - Betriebskosten: 2,40 €/m²
 - Verwaltungshonorar: 0,18 €/m²
 - Servicepauschale: 1,70 €
 - Liftkostenpauschale: 21,50 €

Stand Reparaturrücklage lt. Vorausschau 2026: 25.849,06 €

- **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

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