

**Altbau inmitten der pulsierenden Großstadt - nahe  
Yppenplatz und Brunnenmarkt - großzügig und modern  
wohnen - 5 Zimmer**



Wohnküche

**Objektnummer: 960/74480**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	128,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,90 €
<b>USt.:</b>	23,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Alexander Kepka

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26330  
H +43 664 8181970

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

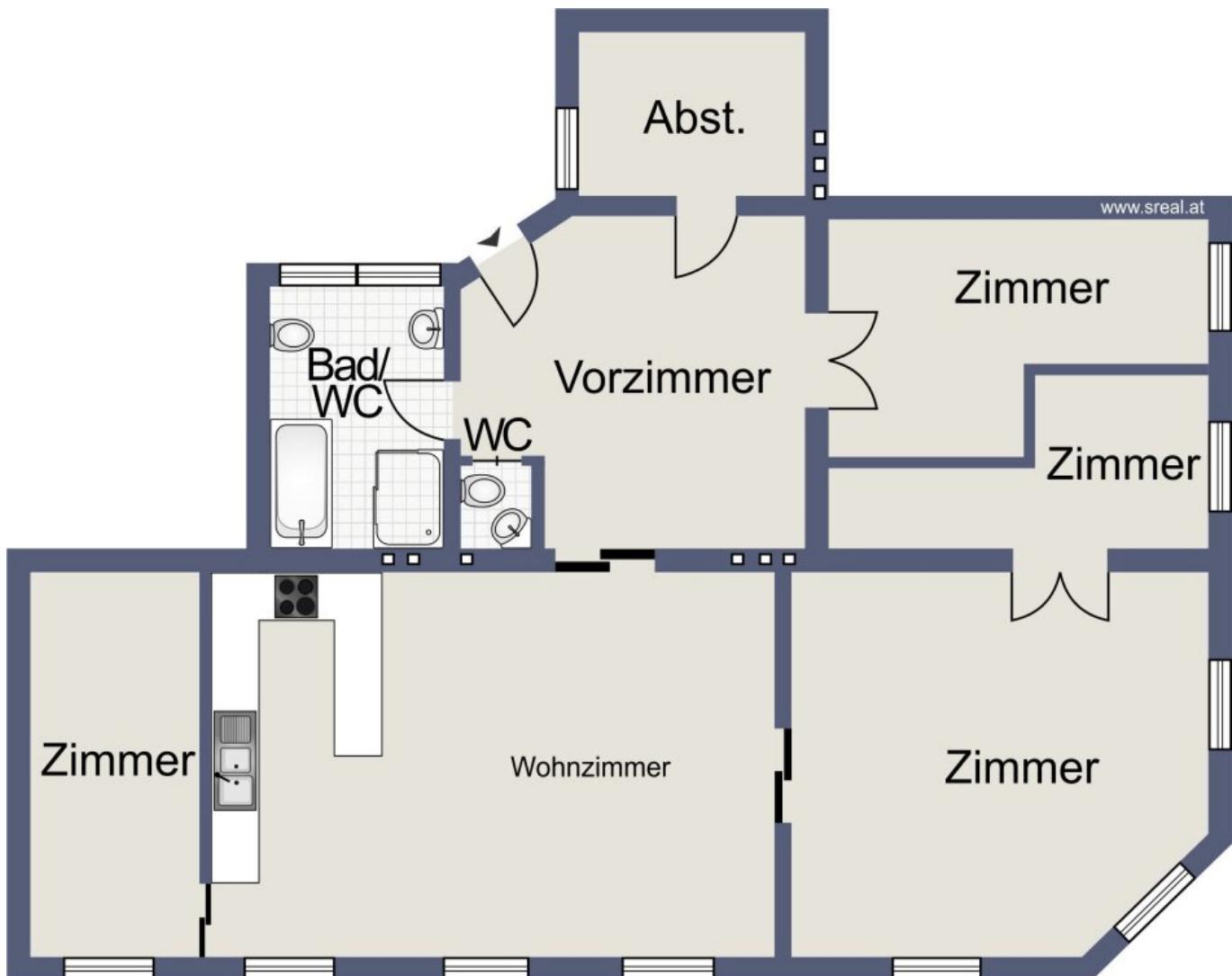




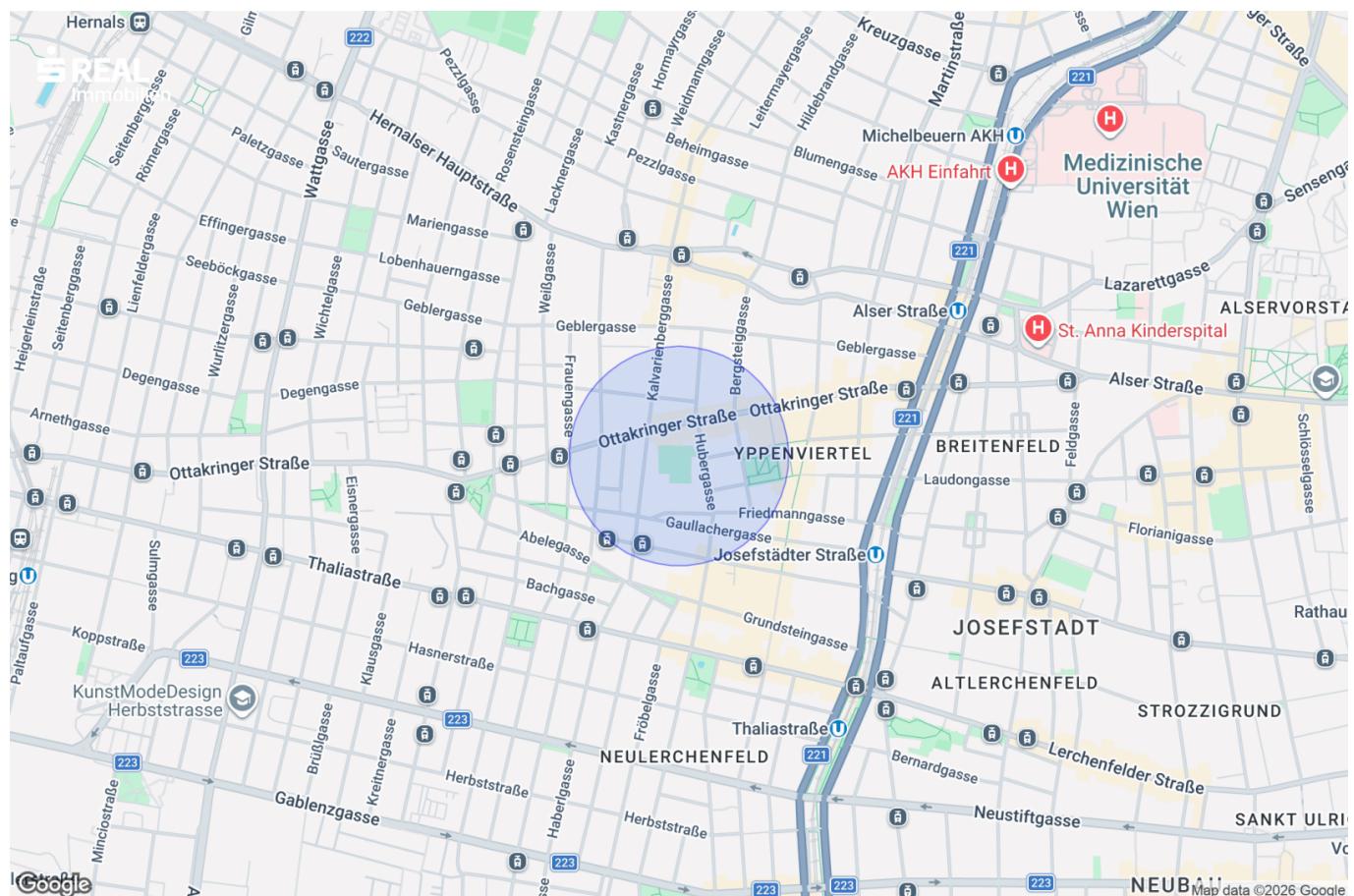








Skizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Sie lieben das lebendige Grätzl rund um Yppenplatz und Brunnenmarkt? Und Sie möchten großzügig wohnen mit 5 Zimmern?

Diese schöne Altbauwohnung hat alles, was sich eine junge Familie wünscht.

Die ca. 128,5 m<sup>2</sup> große, sanierte Altbauwohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift und besticht durch ihre schöne Atmosphäre mit Parkettboden und Flügeltüren.

Der perfekte Grundriss zeichnet sich aus durch:

- ein ca. 37 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit einer großen, von einem Tischler gefertigten Küche
- ein ca. 25 m<sup>2</sup> großes Eckzimmer
- 3 weitere Zimmer zwischen ca. 10,60 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup> groß
- ein freundliches, ca. 20 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer
- ein sehr gut ausgestattetes Bad mit Dusche, Badewanne und Toilette
- ein Gäste-WC mit Handwaschbecken
- einen ca. 7 m<sup>2</sup> großen, sehr praktischen Abstellraum mit Platz für die Waschmaschine

Die Zimmer der Wohnung sind mit Eschen-Parkett der Fa. Weitzer ausgelegt.

Die Küche ist ein individuell gefertigtes Designstück und mit allen Geräten und einer neuen Kühl-Gefrierkombination ausgestattet. Es wird mit Strom gekocht, auf Gas kann umgestiegen werden. Ein Gasanschluss für den Herd ist vorhanden.

Die Heizung erfolgt mit einer modernen Brennwerttherme.



Ein neuer Energieausweis wird gerade erstellt. Der alte Energieausweis, der bis 2020 gültig war, wies die für Altbau übliche Energieklasse C aus.

Die aktuellen monatlichen Betriebskosten betragen € 258,39.

Die monatliche Zuzahlung zur Reparaturrücklage beträgt € 261,--. Sie ist höher als üblich, da ein Sanierungsdarlehen aufgenommen wurde. Die Sanierung von Fassade und Dach wird mit Ende März abgeschlossen sein.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut:

Die Straßenbahlinie 2 bringt Sie direkt in die Wiener Innenstadt oder verbindet Sie mit der U6 und den Linien 5,9,12 und 44.

Die Josefstädter Straße mit ihrem bunten Mix an Geschäften und Restaurants ist auch zu Fuß sehr schnell erreicht.

Der Brunnenmarkt und der Yppenplatz sind die perfekten Orte zum Einkaufen, um Freunde zu treffen und essen zu gehen.

Sie benötigen einen Kredit? Als Immobiliendienstleister der ERSTE Bank helfen wir Ihnen gerne weiter und belohnen Sie bei einer Finanzierung über die ERSTE Bank mit einer € 300,-- Gutschrift.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN