

105 m² Wiener Altbau mit Balkon | 4 Zimmer | U3 fußläufig



Zimmer 1

Objektnummer: 1459

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße 161
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1907
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,06 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	246,35 €
USt.:	24,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



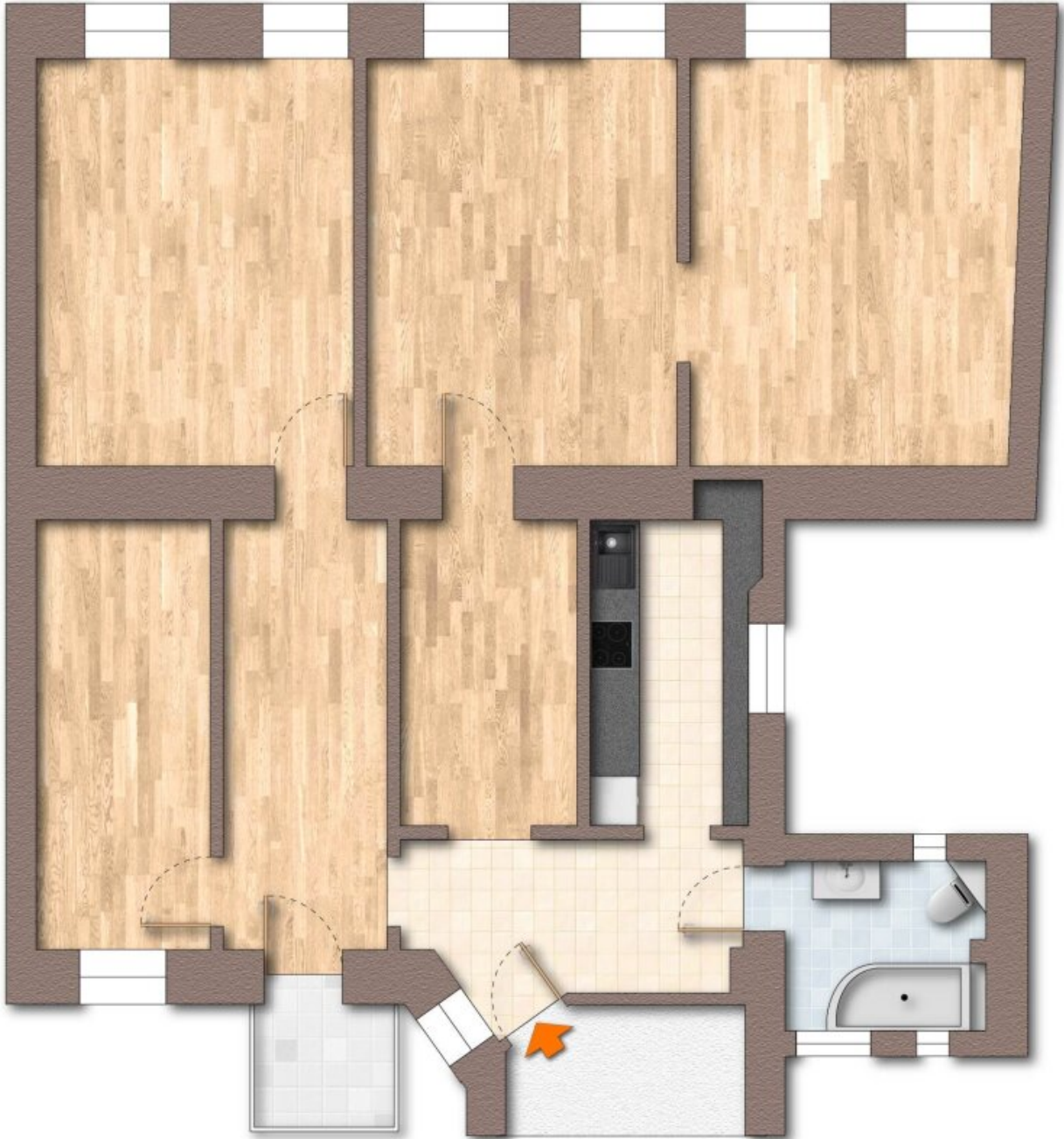
Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2









Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- **U3 fußläufig erreichbar** - sehr gute Anbindung auch mit S-Bahn & Straßenbahn 44 & 46
- **105 m² Wohnfläche** im ersten Obergeschoß, umfassend **saniert 2021**, **Balkon** in den Innenhof
- **Typischer Wiener Altbaucharme** mit hohen Räumen & großzügigem Grundriss
- **4 Zimmer + 2 Verbindungsräume** – flexibel nutzbar (Wohnen, Arbeiten, Stauraum)
- **Betriebskosten:** EUR 270,99 p.m. (inkl. USt), **Rücklage:** EUR 213,86 p.m.
- **Virtueller Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=y6ksnG9v2Kf>

Die ausführliche Beschreibung:

Nur wenige Schritte zur U3. Das um 1907 errichtete **Altbauhaus** mit Straßen- und Hoftrakt befindet sich am westlichen Ende der Ottakringer Straße und bietet eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Aktuell wird das Haus qualitativ aufgewertet: Der Dachgeschoßausbau steht kurz vor der Fertigstellung, ein Personenaufzug (Schlüssellift nach Kostenbeteiligung) wird errichtet und Stiegenhaus sowie Allgemeinflächen werden saniert. Die Fertigstellung ist für Q2/2026 vorgesehen.

Die **Wohnung** liegt im 1. Obergeschoß und erstreckt sich von der Straßen- zur Hofseite – Querlüften ist somit problemlos möglich. Sie wurde 2021 umfassend saniert, mit besonderem Fokus auf den Erhalt des klassischen Wiener Altbaucharakters.

Auf rund 105 m² Wohnfläche und mit einer Raumhöhe von ca. 3,15 m stehen drei großzügige Wohn- bzw. Schlafzimmer mit jeweils rund 19 m² sowie ein weiteres Zimmer mit etwa 9 m² zur Verfügung. Zwei praktische Durchgangs-/Verbindungsräume (ca. 8 m² und 11 m²) bieten zusätzliche Flexibilität – ideal als Garderobe, Stauraum oder Homeoffice. Die separate Küche, der großzügige Vorraum sowie das 2023 modernisierte Badezimmer mit bodentiefer Dusche

und WC ergänzen den durchdachten Grundriss. Ein Kellerabteil mit rund 3 m² ist selbstverständlich vorhanden.

Die **Lage im 16. Bezirk** verbindet urbane Infrastruktur mit gewachsener Wiener Wohnqualität. U3, S-Bahn sowie die Linien 44 und 46 sind fußläufig erreichbar – ebenso Nahversorgung, Schulen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. **Ein authentischer Wiener Altbau in bestens angebundener Lage.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <50m

Klinik <625m

Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <200m

Universität <1.050m

Höhere Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <125m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap