

**105 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 126,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	246,35 €
USt.:	24,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



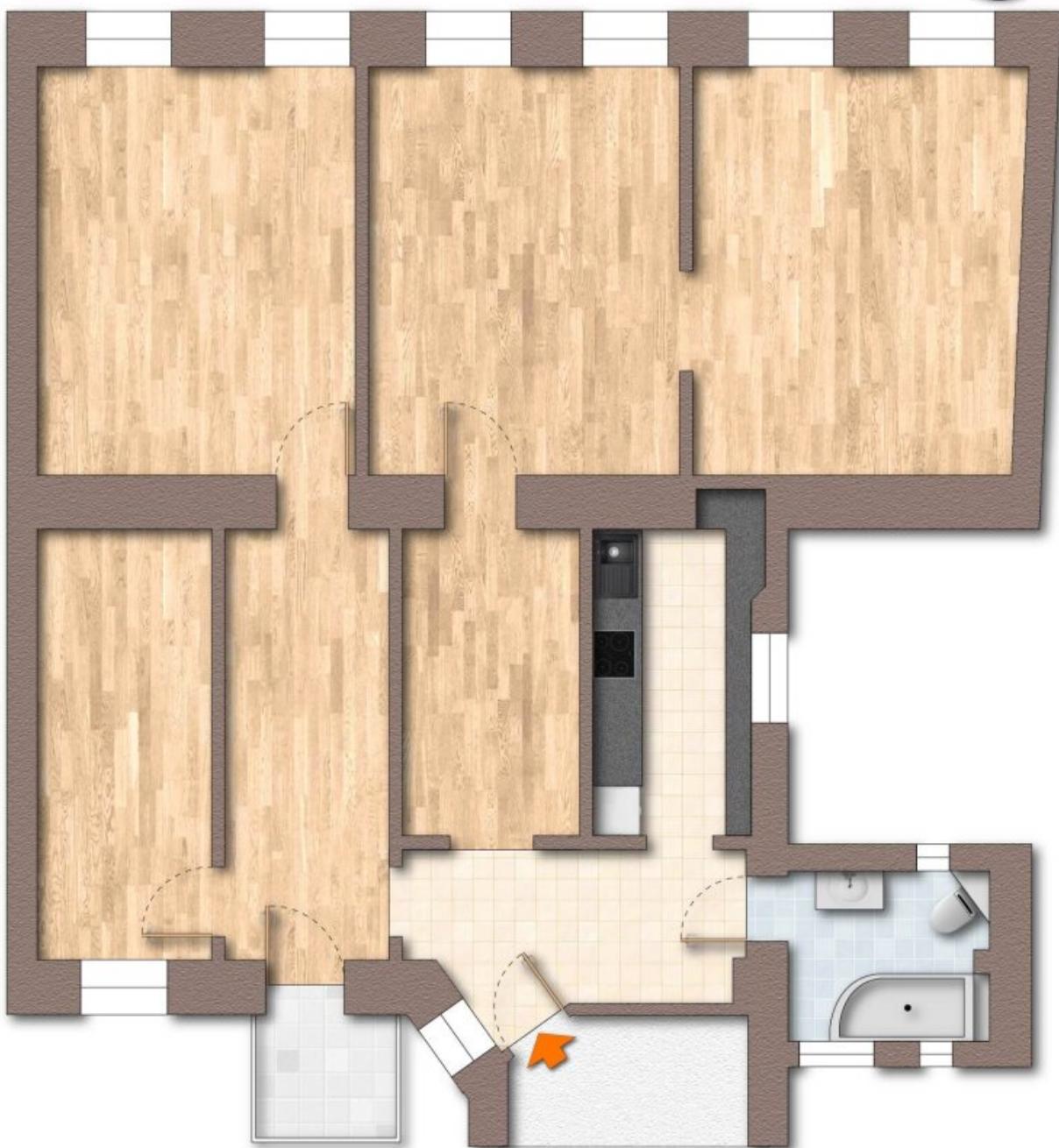
**Ing. Michael Resch**

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









**BÜRO**  **22**  
Immobilienvermittlung neu *er*leben



# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick:

- **U3 fußläufig erreichbar** - sehr gute Anbindung auch mit S-Bahn & Straßenbahn 44 & 46
- **105 m<sup>2</sup> 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 (Schlüsselflitz 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit einer Raumhöhe von ca. 3,15 m stehen drei großzügige Wohn- bzw. Schlafzimmer mit jeweils rund 19 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Zimmer mit etwa 9 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zwei praktische Durchgangs-/Verbindungsräume (ca. 8 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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