

## **Riesenpotenzial in Top Lage - 3 Zimmer Wohnung in Ottakring mit perfekter Aufteilung**



**Objektnummer: 960/74486**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1977
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 88,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,87
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	226,76 €
Heizkosten:	164,66 €
USt.:	51,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



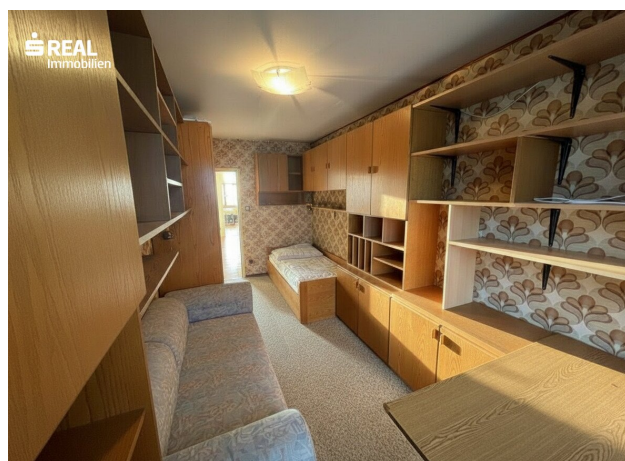
**Elias Pfundner**

s REAL Immobilienvermittlung GmbH  
Landstraßer Hauptstraße 60

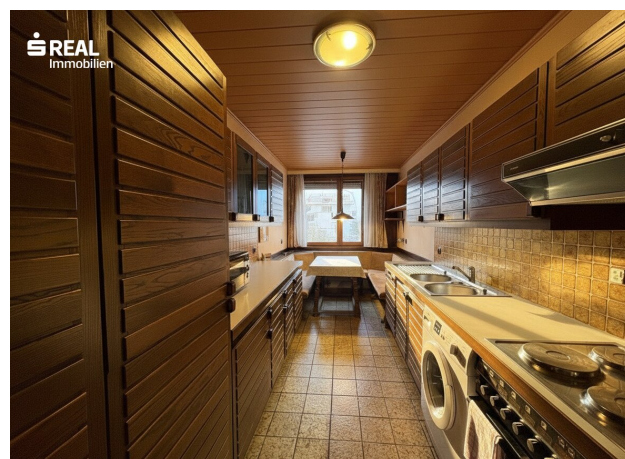
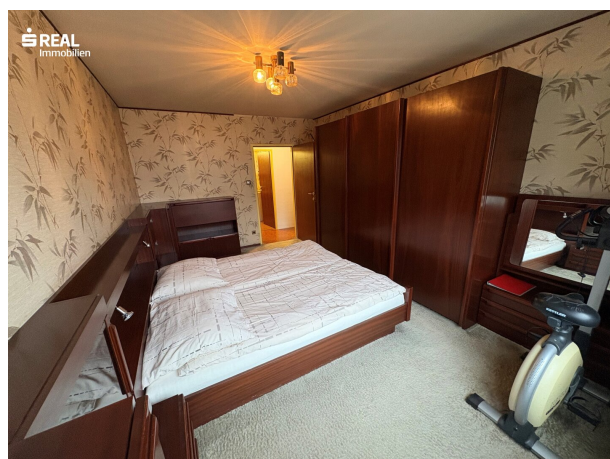
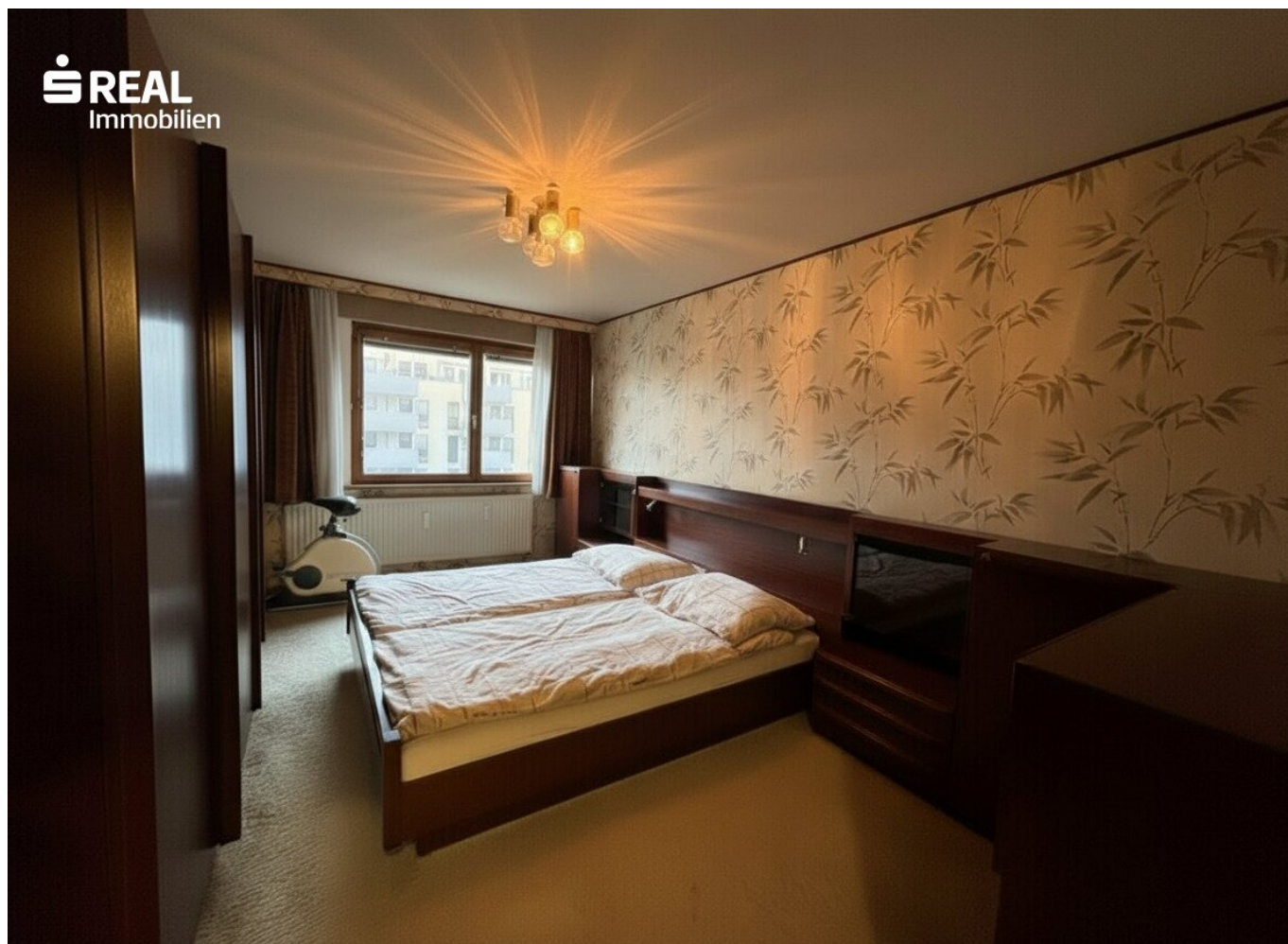


Mitglied des  
immobilienring.at



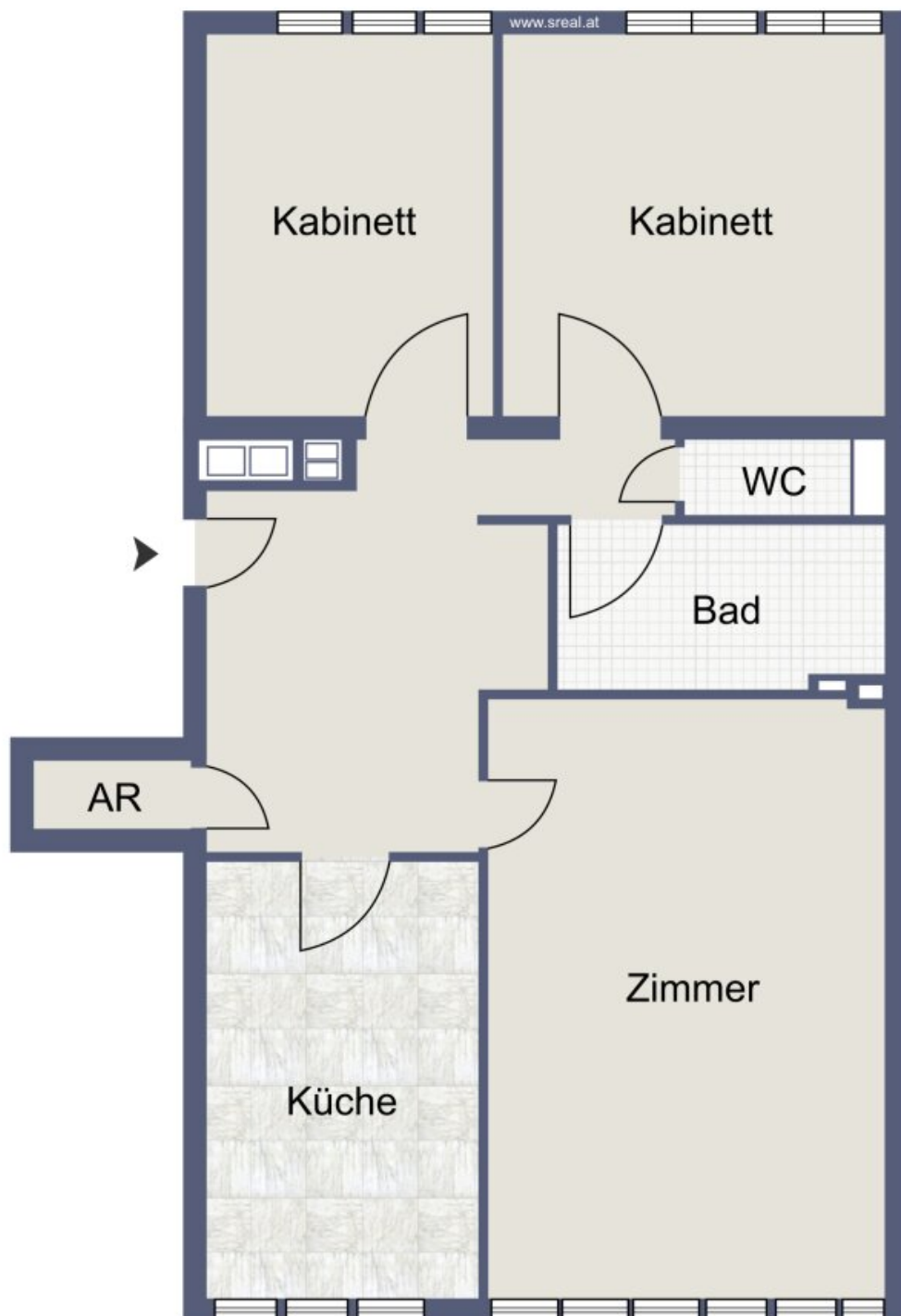




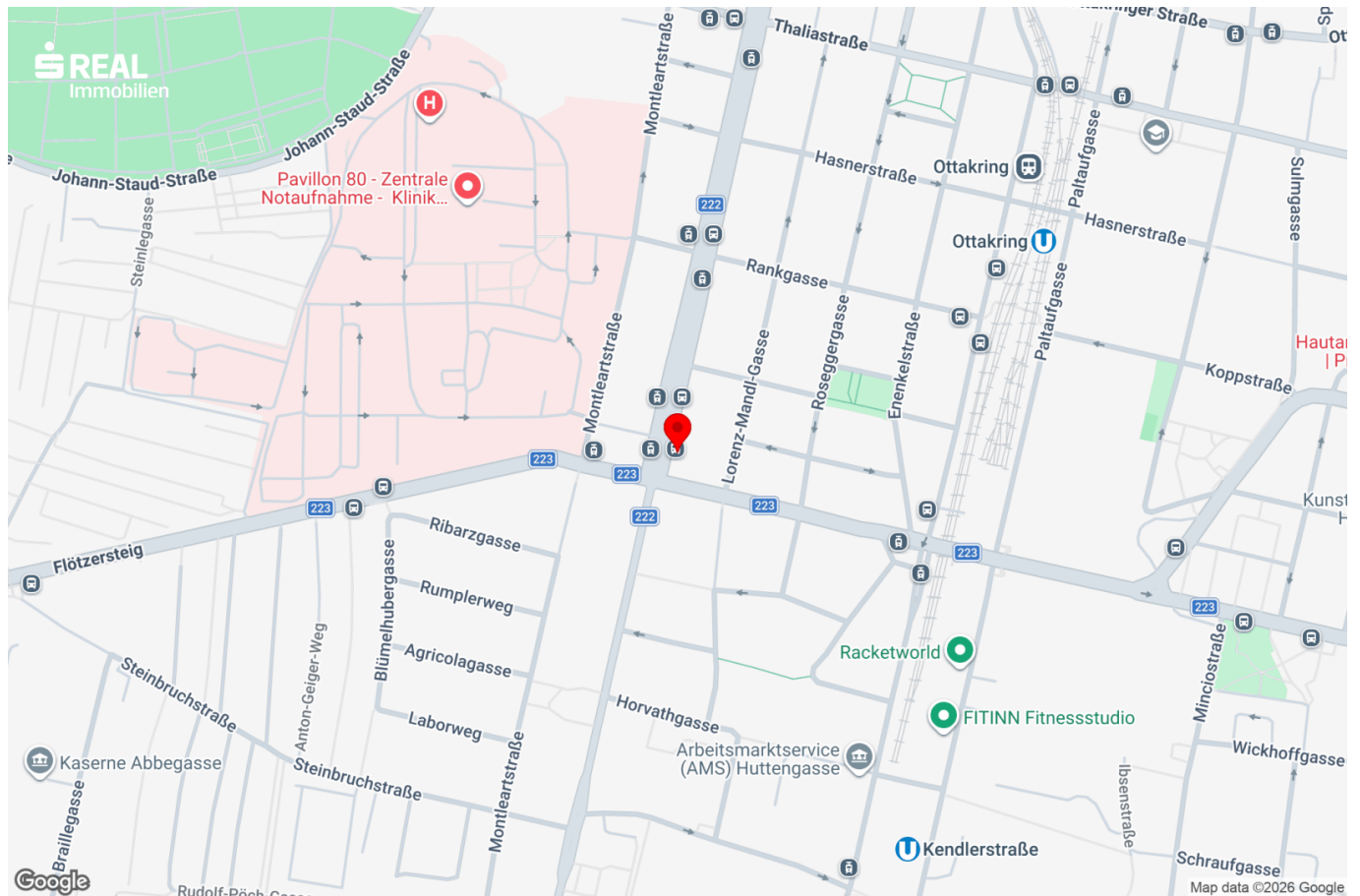








Grundriss Maroltingergasse



## Objektbeschreibung

Diese **charmante 3-Zimmer-Wohnung** in Ottakring bietet eine perfekte Raumaufteilung, großes Potenzial und das alles in einer Top-Lage zwischen städtischer Anbindung und Naturidyll.

Die Lage ist ein wahres Privileg: Die U3 ist fußläufig nur 10 Minuten entfernt. Zudem liegt die Wohnung direkt an den Straßenbahnlinien 10, 44, 46, 49 und dem 48A, sodass Sie in kurzer Zeit im Zentrum der Stadt sind. Der Bahnhof Ottakring ist 15 Gehminuten entfernt. Im Sommer erreichen Sie das Kongressbad öffentlich innerhalb von 10 Minuten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken und Schulen sind schnell erreichbar. Für die kleinen Bewohner gibt es Kindergärten, Spielplätze und Sportplätze in der Nachbarschaft. Ob ein schneller Einkauf im **Supermarkt direkt im Haus**, ein Spaziergang auf den naturbelassenen Steinhofgründen oder ein Abend in der bekannten „Tschauner Bühne“ gegenüber der Wohnung – hier ist alles fußläufig erreichbar.

Die Aufteilung der Wohnung bietet immenses Potenzial auf einer großzügigen **Fläche von 88 m²**. Ob maximale Flexibilität für die Arbeit oder das Wahrwerden von Familienträumen – hier können Sie Ihre Zukunft gestalten. Mit drei hellen, freundlichen Zimmern bietet diese gepflegte Wohnung viel Raum für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Platz legen. Der durchdachte Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen den Wohnbereichen und ermöglicht eine flexible Gestaltung nach Ihren Wünschen.

### Aufteilung der Wohnung

- großzügiges Wohnzimmer
- eingerichtete Küche mit Waschmaschine
- weitläufiges Wohnzimmer
- geräumiges Bad mit Wanne
- Schlaf-/Kinderzimmer mit Blick zum Hof
- großes Schlafzimmer mit Hofblick



- Abstellkammer
- separate Toilette

Geheizt wird mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil steht zur Verfügung.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3142057?accessKey=69d4>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **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



## **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.