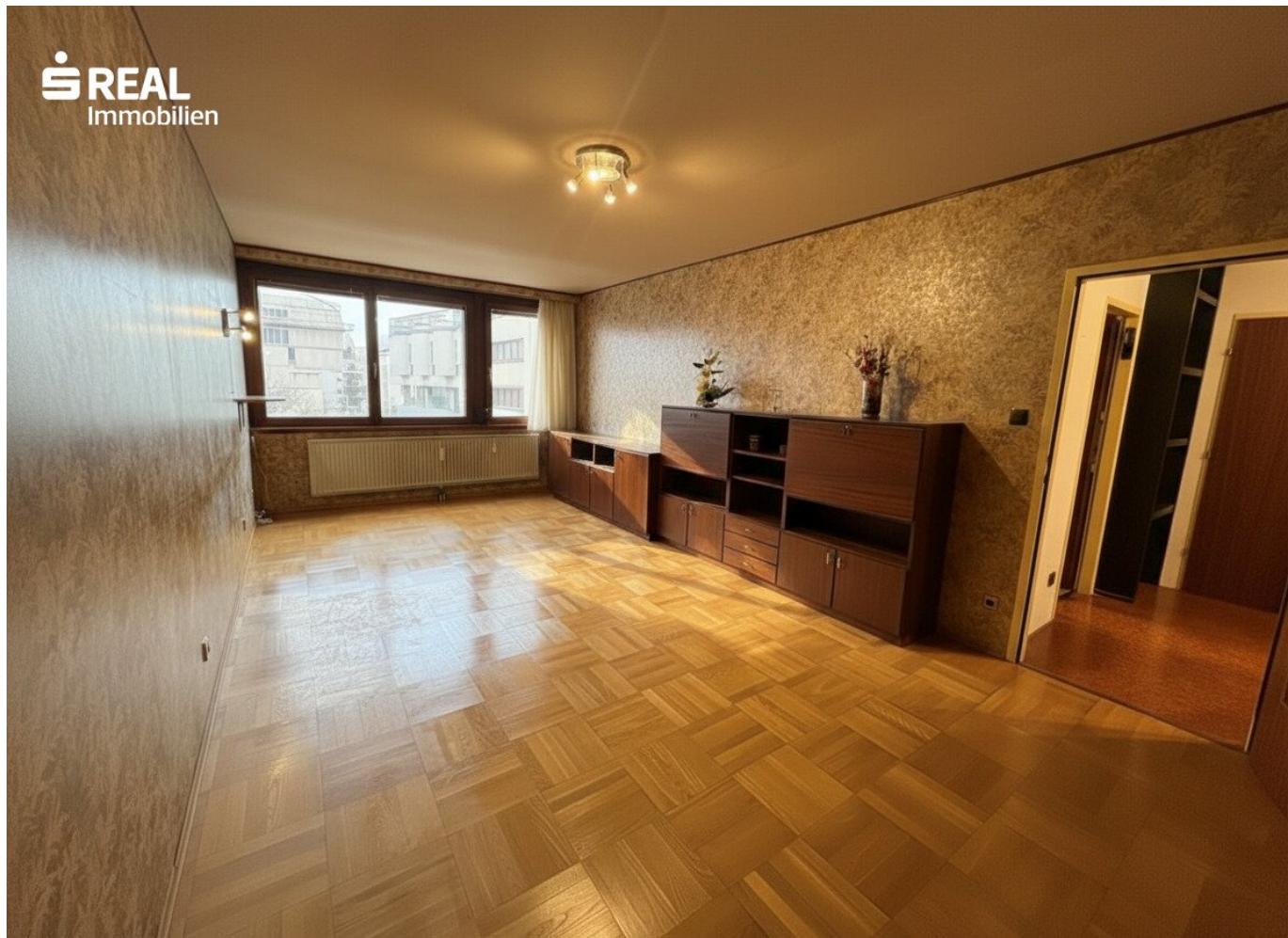


Riesenpotenzial in Top Lage - 3 Zimmer Wohnung in Ottakring mit perfekter Aufteilung



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 ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	226,76 €
Heizkosten:	164,66 €
USt.:	51,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



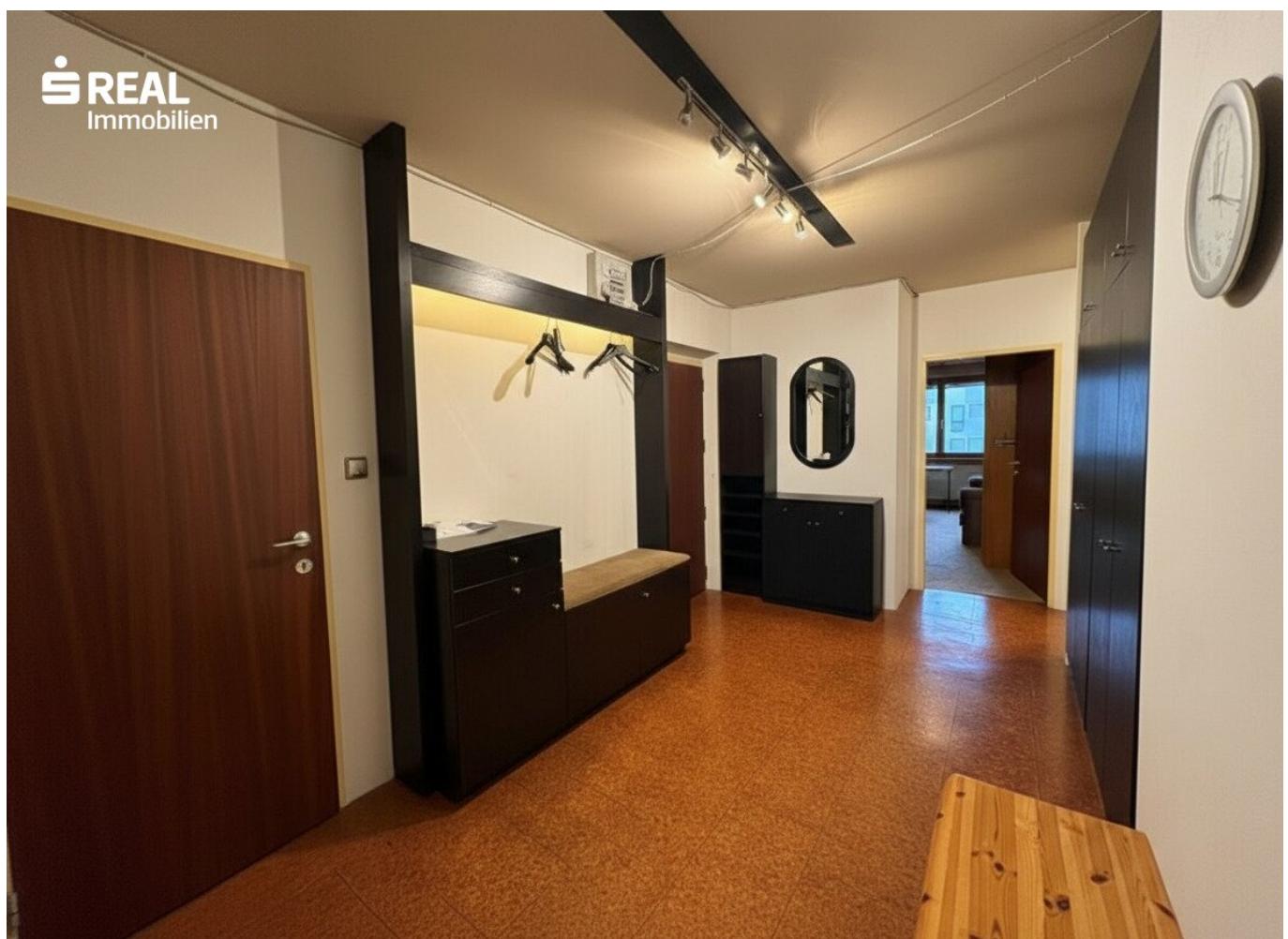
Elias Pfundner

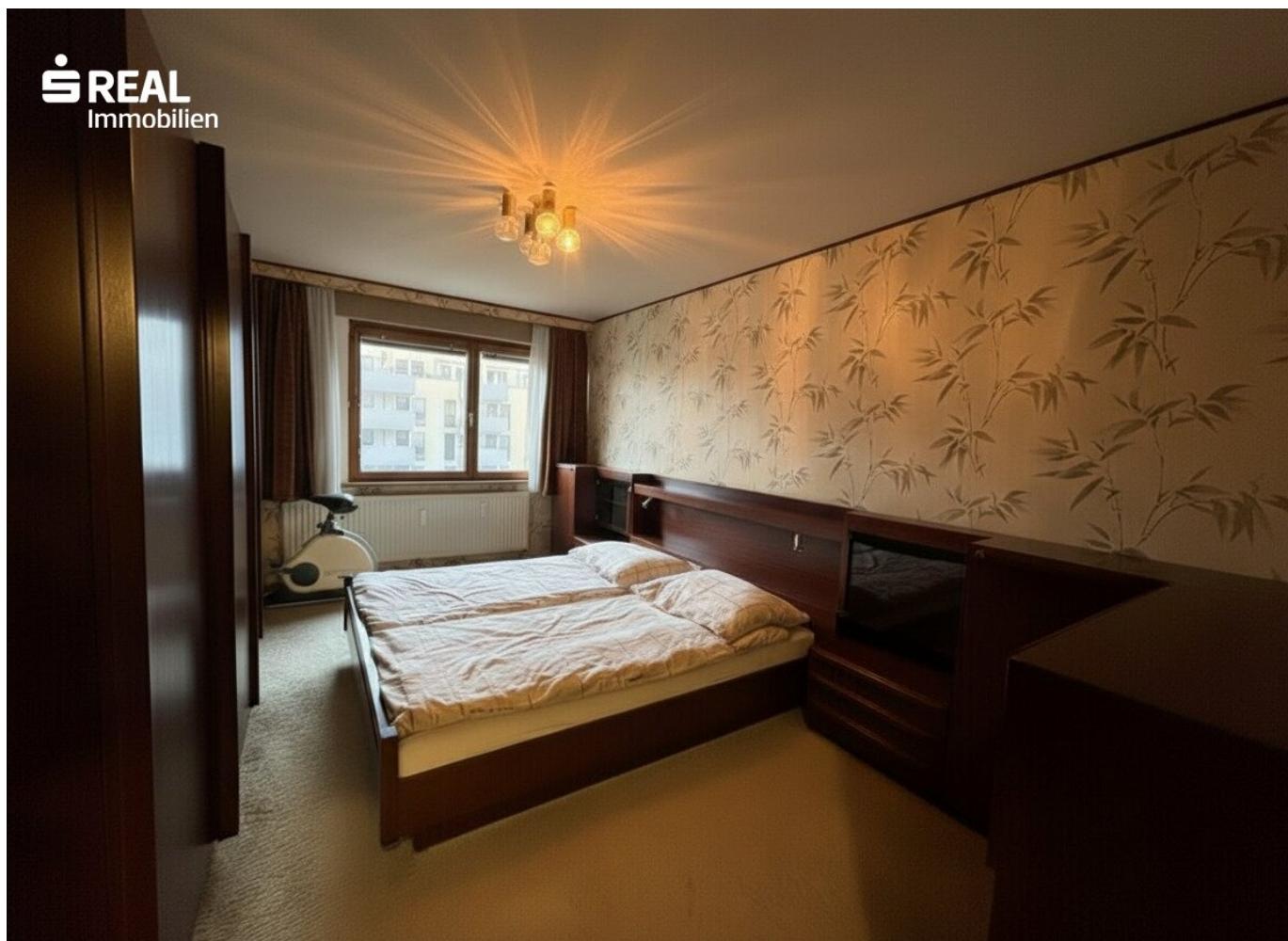
s REAL Immobilienvermittlung GmbH
Landstraße Hauptstraße 60



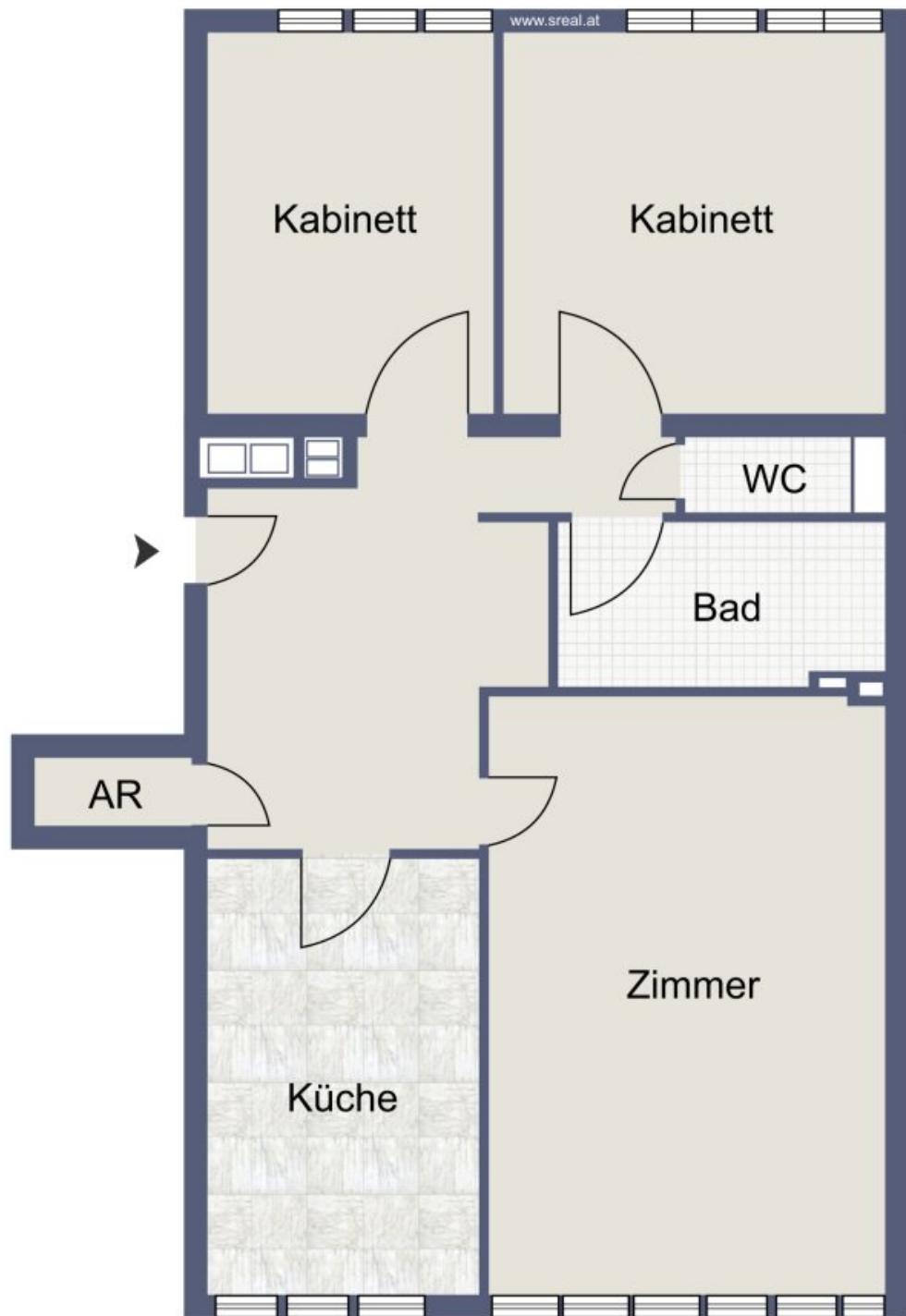
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

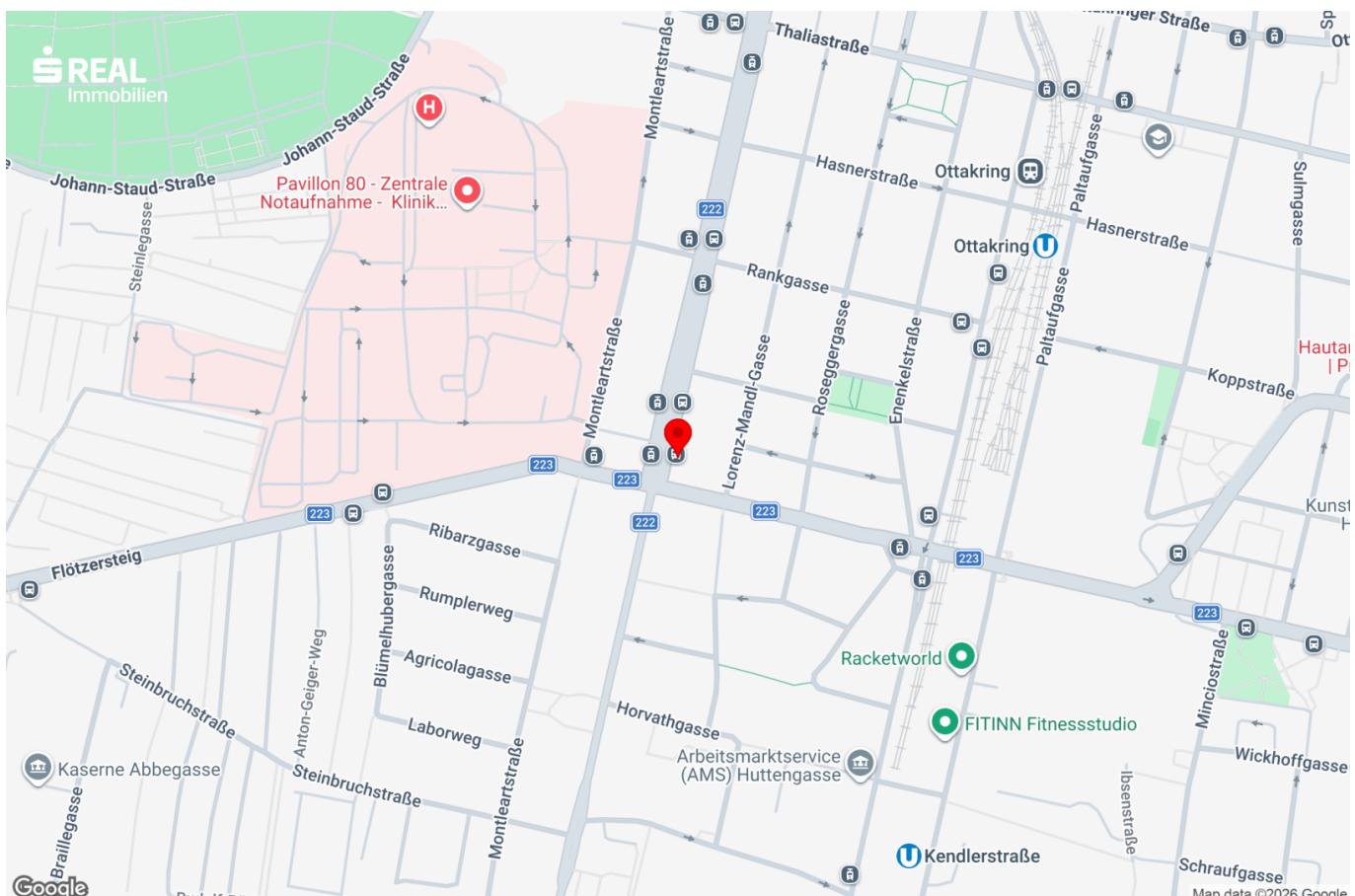








Grundriss Maroltingergasse



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 begehrte: 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

- großzügliches 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

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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