

**Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im  
1. Liftstock in Wien-Ottakring**



**Objektnummer: 5551**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,87 €
<b>Heizkosten:</b>	143,48 €
<b>USt.:</b>	47,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6

1030 Wien

T +43699 17105918

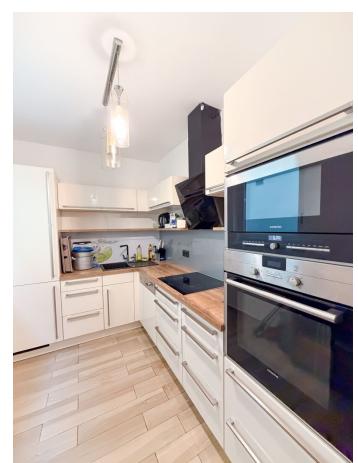
H +43699 171 059 18

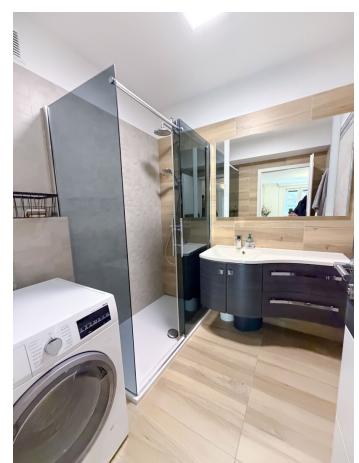
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



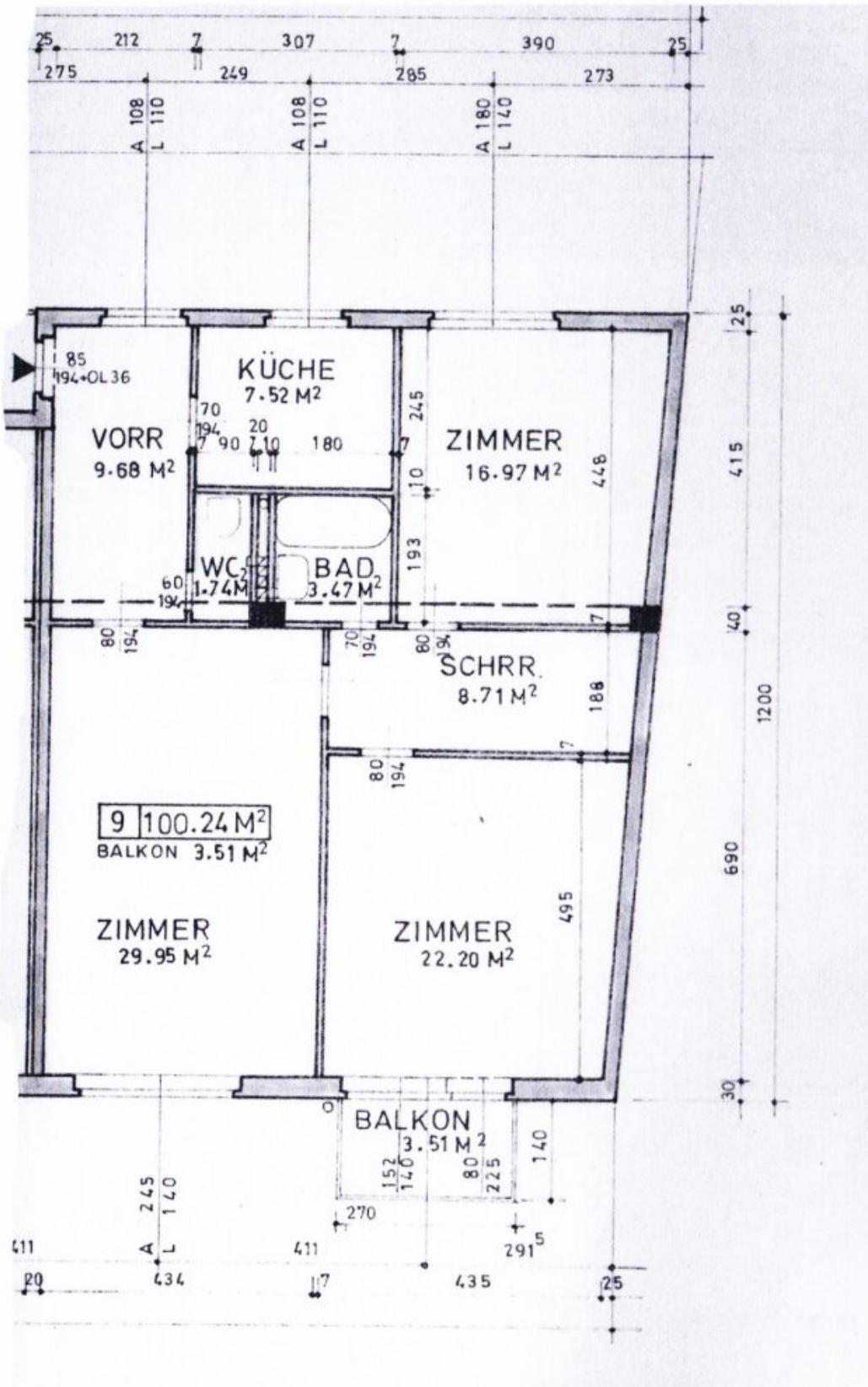


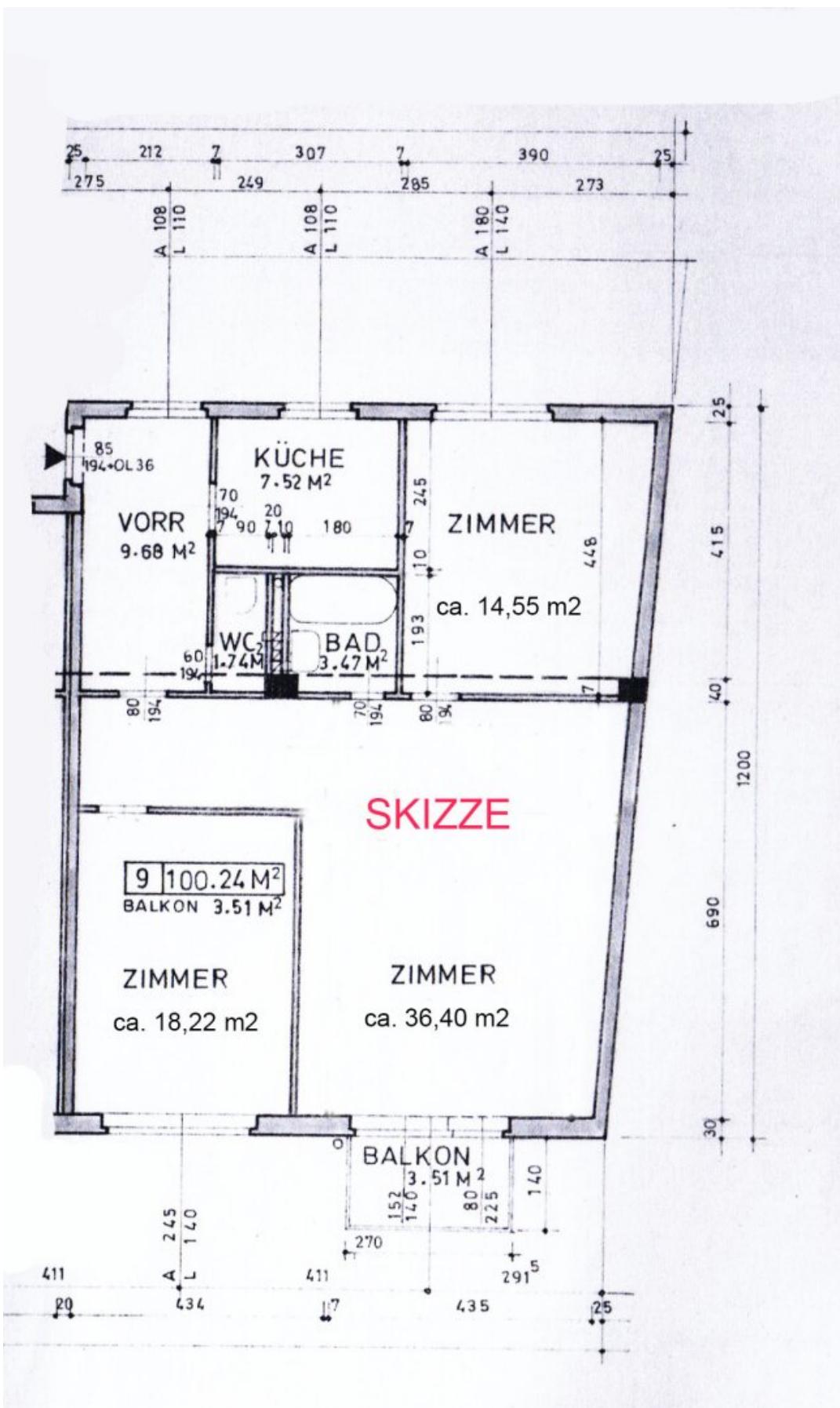












## Objektbeschreibung

### Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im 1. Liftstock in der Nähe vom Brunnenmarkt

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 103 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** im **1. Liftstock** eines **1972 errichteten Wohnhauses** in Wien-Ottakring, nahe dem **Brunnenmarkt**.

Die Wohnung verfügt über einen **Balkon** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, den **gepflegten Zustand** sowie die **sehr gute Lage**.

#### Raumaufteilung

- Vorzimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Großzügliches Wohnzimmer (ca. 36,40 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon
- Weiteres Zimmer (ca. 18,22 m<sup>2</sup>)
- Hofseitiges Schlaf- oder Kinderzimmer (ca. 14,55 m<sup>2</sup>)
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

#### Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und wurde **vor rund 10 Jahren entkernt und generalsaniert**. Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme**. Dank der **optimalen Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung ideal für **Familien, Paare oder auch zur Vermietung**.

#### Kosten

? **Kaufpreis:** € 459.000,-

? Betriebskosten inkl. USt: € 241,43

? Reparaturrücklage: € 94,98

## Lage & Infrastruktur

Die Infrastruktur ist als **hervorragend** zu bezeichnen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs**, zahlreiche **Kindergärten und Schulen**, Ärzte sowie ein vielfältiges Angebot an **Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten**.

Die Nähe zum **Brunnenmarkt** und zum **Gürtel** sowie die ausgezeichnete **öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung** unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

? Linien 1, 46

? U6

## Förderung seit 1. April 2024

? Bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes besteht eine **Förderung der Bundesregierung** in Form der **Ersparnis der Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %)** sowie der **Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 %)** – insgesamt **2,3 % des Kaufpreises**.

## Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen **unverbindlichen Besichtigstermin** freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? 0699 / 17 1059 18

? [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)

Wir bitten um **schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten** (Name, Adresse, Telefonnummer).

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

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