

## Moderne Erstbezugswohnung mit ruhiger Innenhoflage



Hausansicht

**Objektnummer: 960/74668**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,97 €
<b>USt.:</b>	16,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

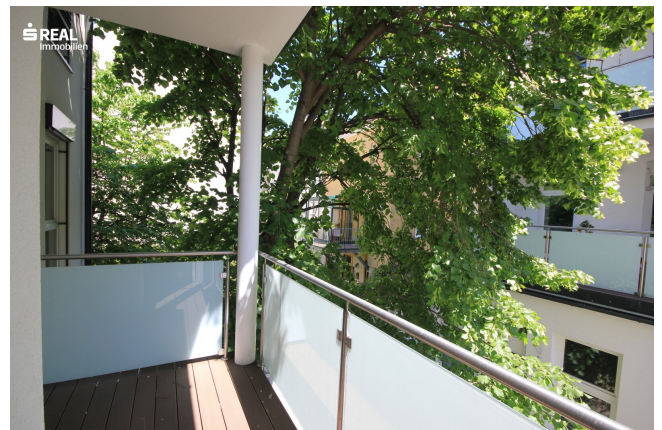


**Andreas Heger**

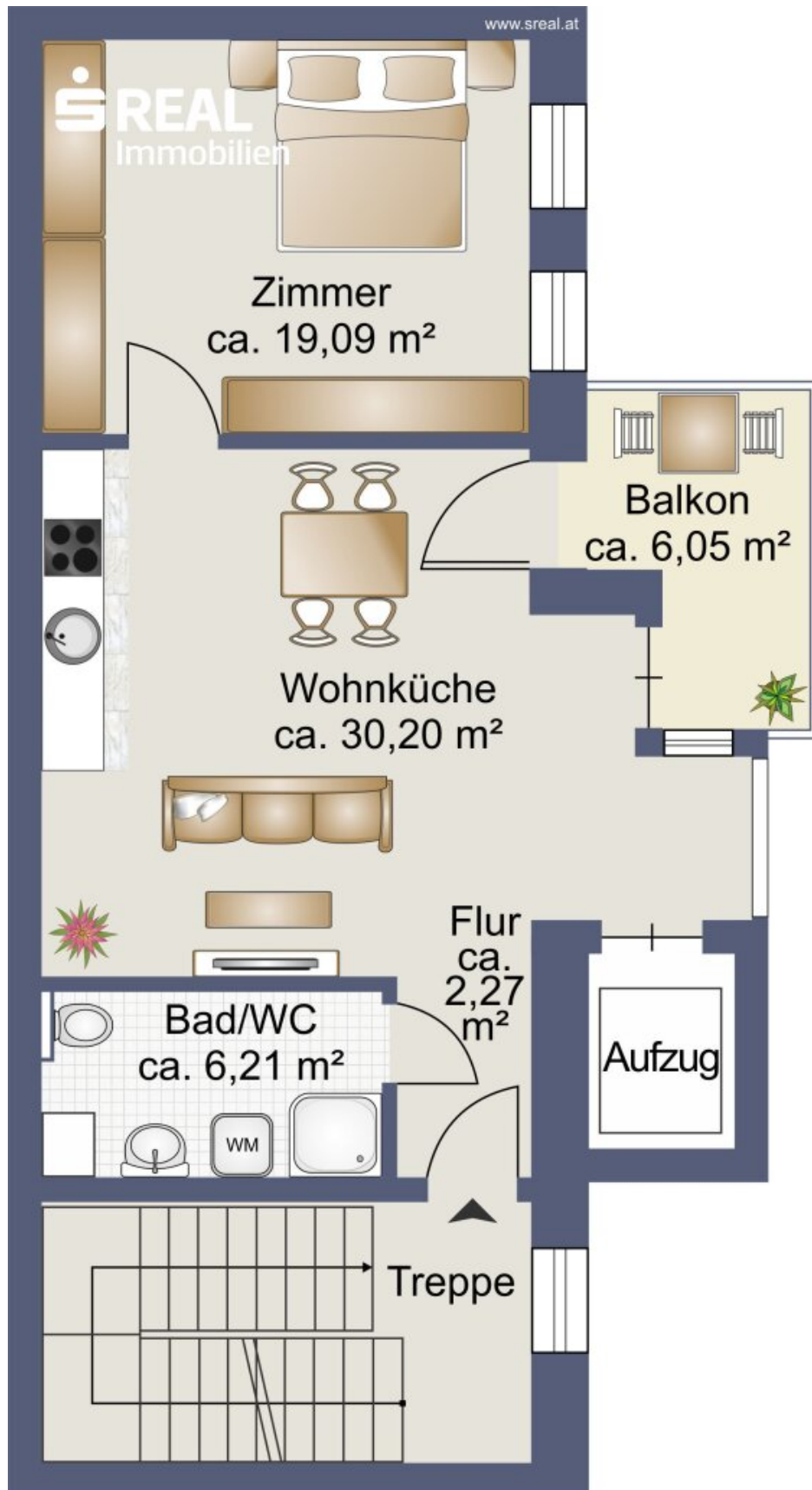
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



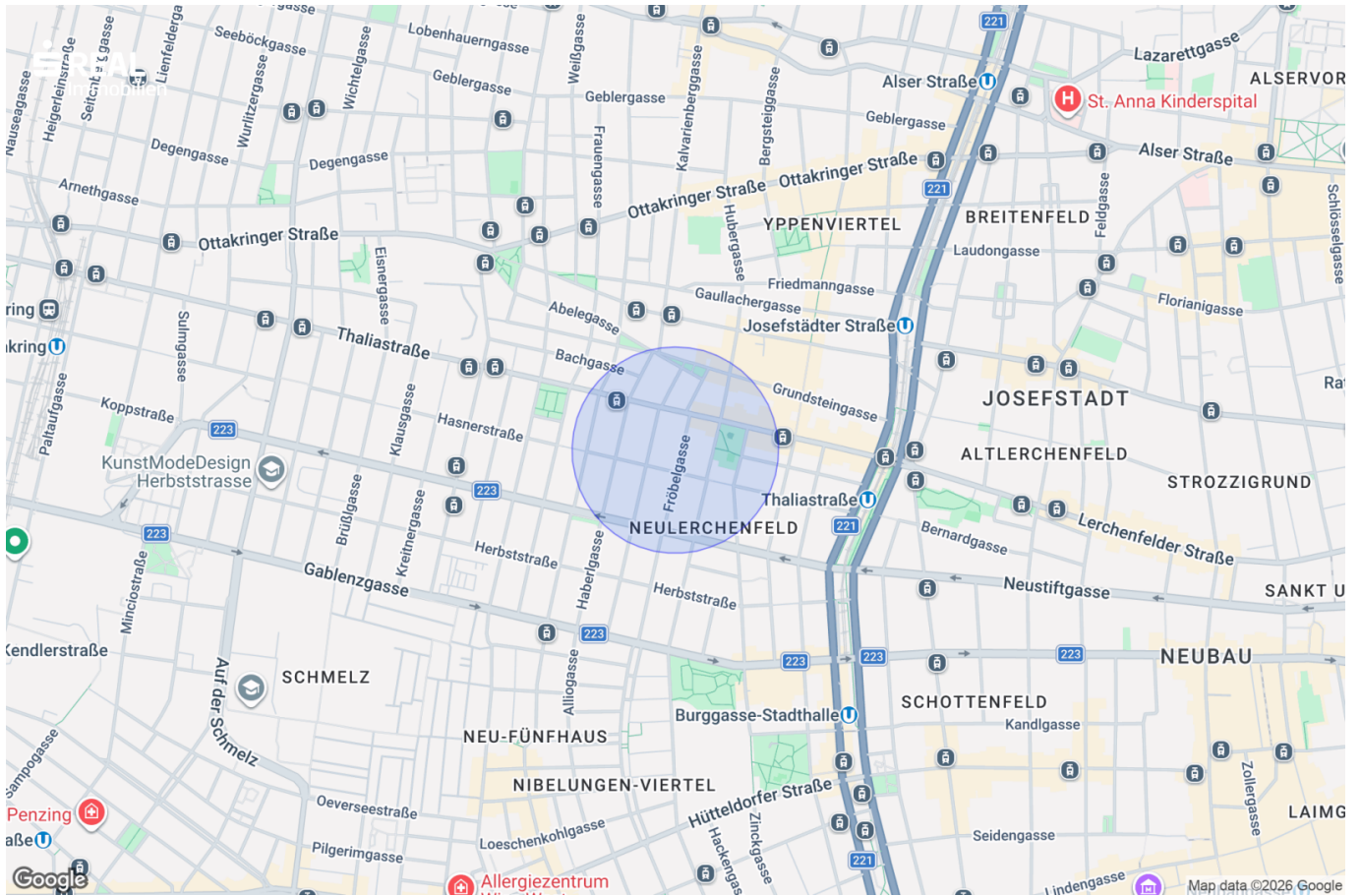








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

2-Zimmer-Eigentumswohnung, Süd-Ost-Balkon

Ruhige Innenhoflage, U-Bahn-Nähe

Die hochwertige 2-Zimmer-Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 57,77 m<sup>2</sup> sowie einen ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof.

Die südöstlich ausgerichtete Wohnung wurde Ende 2024 fertiggestellt und befindet sich im Erstbezug nach umfassender Kernsanierung bzw. Neubau.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang in die Wohnung über einen Premium-Aufzug.

Hochwertige Ausstattung und Ausführung, wie zum Beispiel:

- Solide Ziegelmassivbauweise
- Direkter Zugang in die Wohnung über einen Premium-Lift
- 3-fach verglaste Glaselemente
- Elektrische Raffstores
- Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Eichenholzparkett
- Großformatige Fliesen im Badezimmer
- Bodenebene Dusche

- Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
- Witterungsbeständige WPC-Dielen am Balkon

Das Wohngebäude befindet sich in ruhiger Lage in einer Seitengasse der umfangreich neugestalteten Thaliastraße. Die nur ca. 200 Meter entfernte Straßenbahnlinie 46 bringt Sie in lediglich zwei Stationen zur U6-Station Thaliastraße und direkt zum Dr.-Karl-Renner-Ring im 1. Bezirk.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m



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.