

Moderne Erdgeschosswohnung mit Outdoor-Fläche



Objektnummer: 4377

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	77,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	15,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.399,57 €
Kaltmiete (netto)	1.143,00 €
Kaltmiete	1.272,34 €
Betriebskosten:	121,04 €
USt.:	127,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

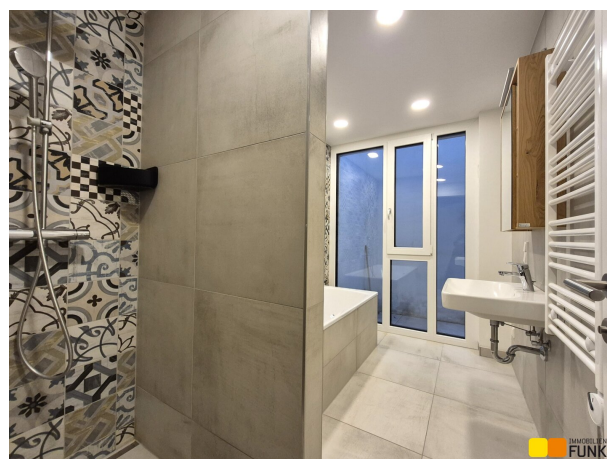


Mag. Olha Otto





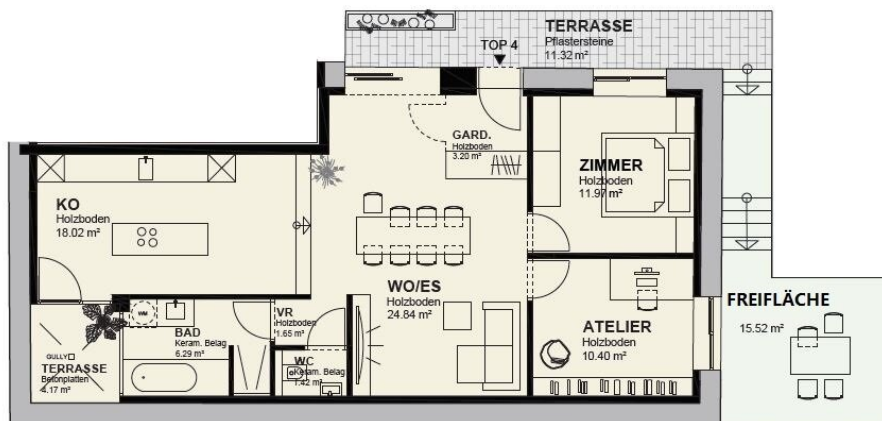




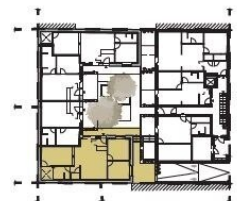








Wurlitzergasse 53
1160 Wien
www.wurlitzers53.at



EG

TOP 4
Hoftrakt

Wohnnutzfläche 77,79 m²
Freifläche 31,01 m²



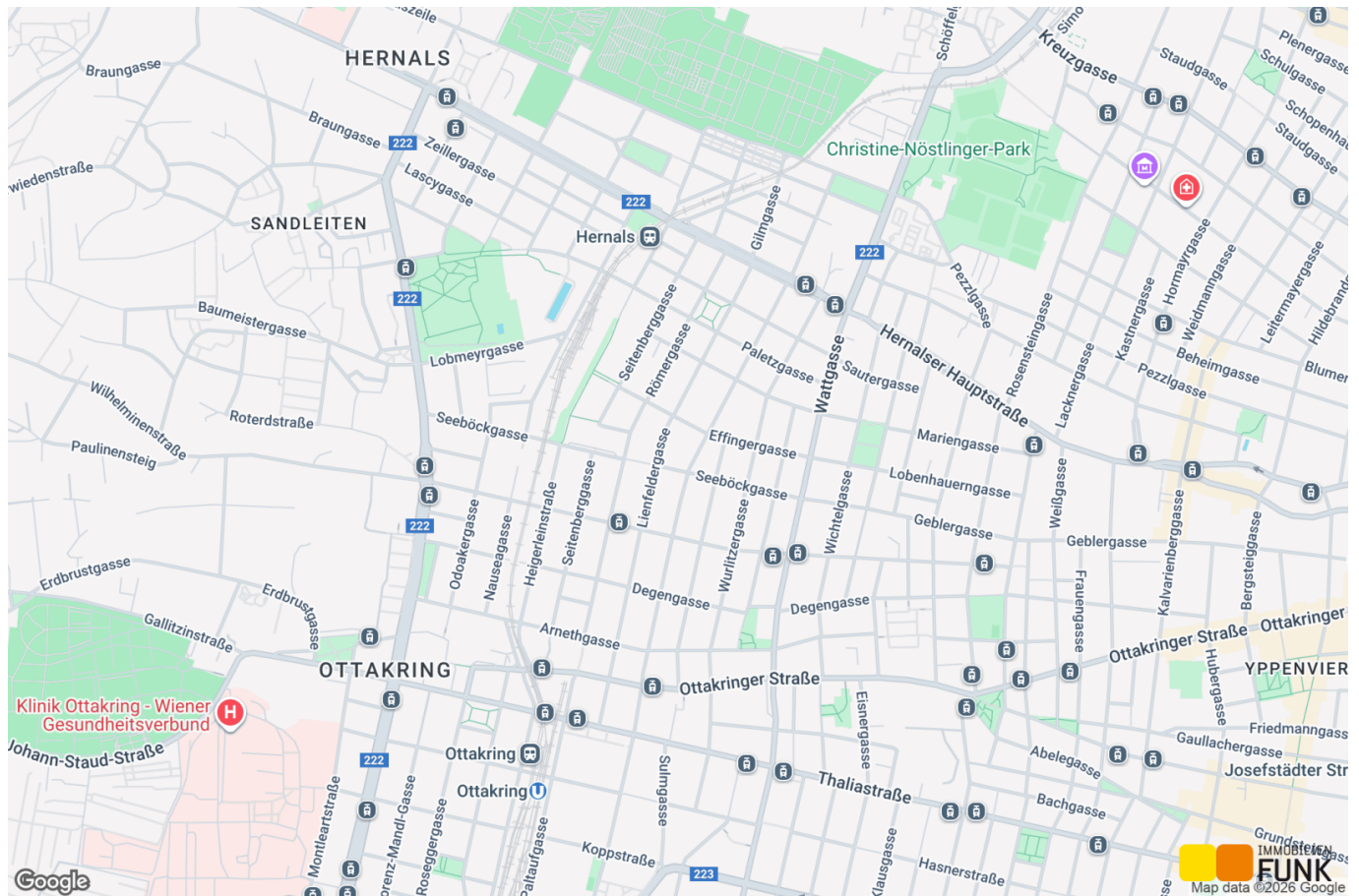
M 1:100

planraum[®]
AMSTETTEN - VIMMERBACH
IMMOBILIEN
FUNK



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Die Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk in der ruhigen Wurlitzergasse und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe. Supermärkte wie Spar, Lidl und Billa sind bequem in nur etwa drei Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Haltestellen der Straßenbahnlinien 2, 43 und 44 befinden sich nur 3–9 Gehminuten entfernt. Die Verkehrsdrehscheibe Ottakring (U3, S45 sowie Straßenbahnlinien 44 und 46) erreichen Sie in ca. 16 Gehminuten. Das Wiener Stadtzentrum (Stephansplatz) ist öffentlich in rund 32 Minuten erreichbar.

Objekt und Raumaufteilung

Die moderne 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines im Jahr 2020 errichteten Wohnhauses und bietet eine Nutzfläche von ca. 77 m² sowie großzügige Freiflächen von insgesamt ca. 31 m².

Über die ca. 11 m² große, gepflasterte Terrasse im ruhigen Innenhof betreten Sie die Wohnung. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein geräumiger Garderobenbereich. Von hier gelangen Sie in den zentralen Wohn- und Essbereich mit ca. 24 m², der über zwei Stufen mit der ca. 18 m² großen Küche verbunden ist. Vom Wohnbereich aus sind die beiden weiteren Zimmer der Wohnung mit ca. 11 m² und ca. 10 m² erreichbar. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich das rund 6 m² große Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss, sowie ein separates WC. Eine weitere Terrasse mit ca. 4 m² und direktem Zugang von der Küche sorgt für zusätzliches Tageslicht in Küche und Bad. Ergänzend gelangen Sie von der Innenhofterrasse über wenige Stufen zu einer weiteren Freifläche mit ca. 15 m² – ideal zum Entspannen im Freien.

Ausstattung

In den Wohnräumen wurde hochwertiger Fischgrätparkett verlegt, Bad und WC sind elegant verflies. Die moderne Einbauküche ist mit zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels komfortabler Fußbodenheizung über Fernwärme Wien. Die aktuelle monatliche Vorschreibung für Heizung und Warmwasser beträgt **€ 116,70 inkl. USt.**

Resümee

Modernes Wohnambiente, durchdachte Raumaufteilung und mehrere Freiflächen vereinen sich hier zu einem besonders attraktiven Wohnangebot.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Informationen und Besichtigungen

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter olha.otto@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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.