

Entzückende 2 Zimmer Altbauwohnung



Zimmer

Objektnummer: 1609/46953

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,70 m ²
Heizwärmebedarf:	E 177,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	53,83 €
USt.:	6,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

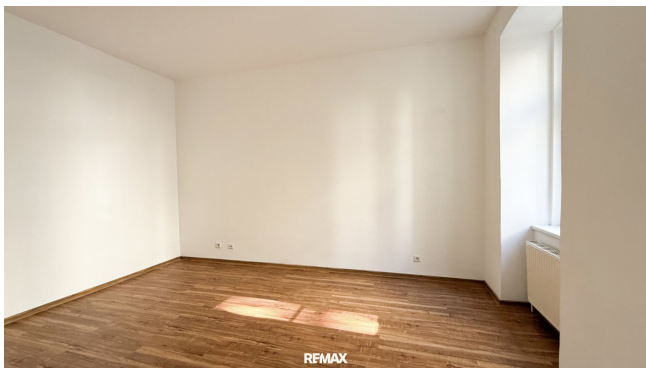
Ihr Ansprechpartner



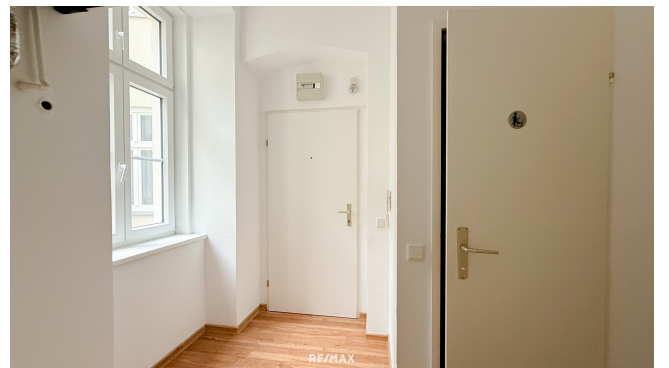
Akad. M&SWU Alexandra Fellner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 699 11 97 63 36
H +43 699 11 97 63 36

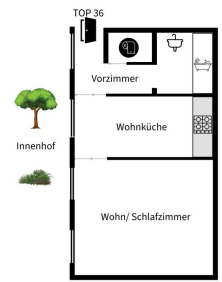




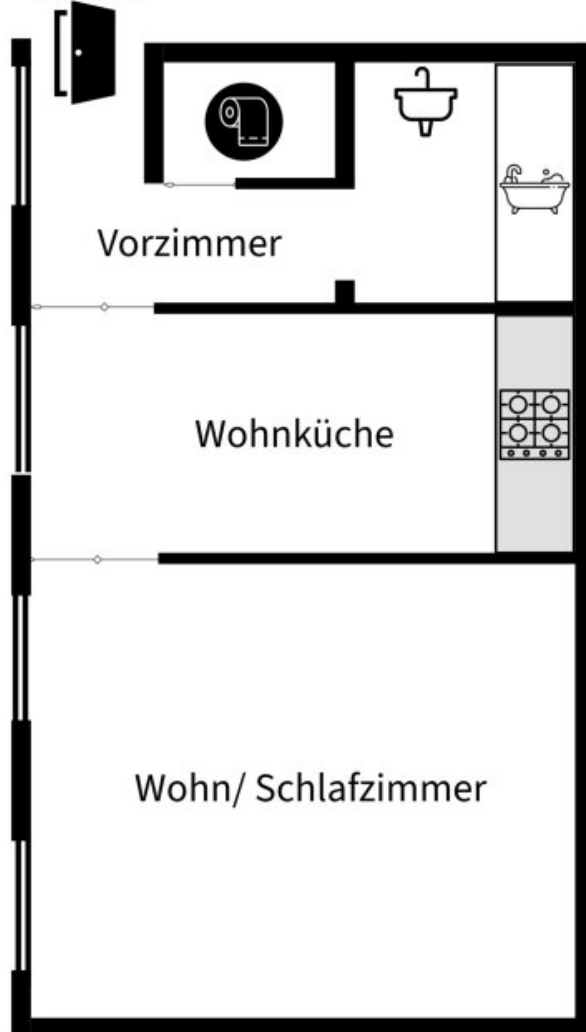








TOP 36



Innenhof



Objektbeschreibung

Wunderschöne 2 Zimmer-Wohnung mit Altbaucharme vereint stilvolles Wohnen mit der Bequemlichkeit einer erstklassigen Lage nahe der Stadthalle . Trotz der zentralen Position genießen Bewohner eine erstaunliche Ruhe, dank der sorgfältig gewählten Lage in einer wenig befahrenen Seitenstraße / bzw. Sackgasse. Mit einem durchdachten Grundriss, einer modernen Ausstattung und dem zusätzlichen Plus einer direkt von der Wohnung begehbaren Freifläche, erfüllt diese Wohnung höchste Wohnansprüche.

FACTS der WOHNUNG

- * 1. OG - komplett Innenhof ausgerichtet (ostseitig)
- * Wohnküche mit komplett eingerichteter schöner Küche inkl. Küchengeräte
- * 1 Schlafzimmer oder Wohn-Schlafzimmer
- * neuwertiger Laminat verlegt
- * Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, und Waschmaschinenanschluß
- * extra Toilette
- * Gasetagenheizung
- * Geräumiges Kellerabteil
- * Fahrradabstellraum
- * Kinderwagenabstellraum

Highlights der WOHNUNG

- * Moderne Ausstattung: Genießen Sie den Komfort einer weitestgehend sanierten Wohnung - Badezimmer wurde nicht saniert
- * Helle Räume: Große Fensterfronten sorgen in allen Zimmern für eine angenehme Lichtdurchflutung und ein offenes Raumgefühl.
- * Komplette Innenhoflage um die Ruhe trotz zentraler Lage zu genießen

* Ruhige Lage: Trotz der Nähe zur Stadthalle, Lugner City, und der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, befindet sich die Wohnung in einer ruhigen und wenig befahrenen Straße.

Infrastruktur: Die Wohngegend bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls leicht erreichbar. Die Nähe zum Westbahnhof garantiert eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Teile der Stadt und darüber hinaus.

Einkaufs und Freizeitmöglichkeiten:

Lugner City

Spar

Billa Plus

Hauptbücherei Gürtel

Wiener Stadthalle

Stadthallen Bad

Schulen und Universitäten:

Institut für Sport- und Bewegungswissenschaft

Universitätssportinstitut Wien

GRG 15 Gymnasium

VHS Ottakring

Öffentlicher Nahverkehr:

- Bus, 48 A ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt
- U-Bahn U6 Thaliastraße ca, 4 Minuten zu Fuß entfernt
- Straßenbahnlinien 46 ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt
- Westbahnhof ca. 20 Minuten zu Fuß entfernt oder mit der U6 1 Station fahren

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und

der Exklusivität dieser Wohnung überzeugen.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap