

**2-Zimmerwohnung im dritten Liftstock - hippe Gegend
beim Brunnenmarkt - top Öffianbindung**



Objektnummer: 16778

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,70
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	109,30 €
USt.:	12,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



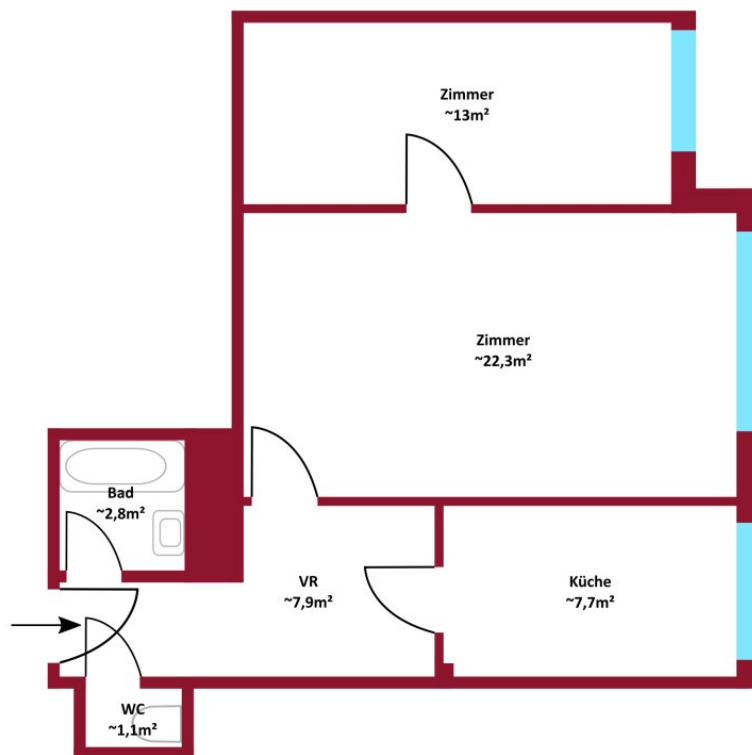
Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch den attraktiven Preis, sondern auch durch ihren gelungenen Grundriss und die gute, ruhige Lage in der Nähe des AKH und der U-Bahnstation Josefstädter Straße.

Sie besteht aus einem Zimmer mit 22,3 m² mit angrenzender Küche (7,68 m²), einem Schlafraum mit 13 m², einem kleinen Badezimmer mit Wanne und einem extra WC. Ein kleines Kellerabteil ist dieser Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Nach kleineren Renovierungen ist sie die ideale Wohnung für Studenten oder Menschen, die in die Innenstadt pendeln oder die AKH-Nähe schätzen.

Die Wohnung wurde 1966 errichtet und liegt in einer ruhigen Seitengasse. Die Fenster sind Richtung Schellhamnergasse ausgerichtet.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn U6 Josefstädter Straße und der Straßenbahnlinie 43 ermöglicht Ihnen schnelle und unkomplizierte Wege in die City und in alle Richtungen Wiens. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht – von Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum bis hin zu Arztpraxen, Apotheken und Kliniken. Eine Schule und der Kindergarten befinden sich 5 Gehminuten entfernt.

Die Nähe zum Yppenplatz/Brunnenmarkt ist sehr begehrt und die vielen Lokale in der Umgebung sind fußläufig erreichbar. Auch einige Parks und Sportstätten, Fitnessstudios, das Ottakringer Bad und das Jörgerbad sind in der Nähe. Viele weitere Sportvereine und Freizeitaktivitäten für Bewohner jeden Alters lassen keine Langeweile aufkommen.

Die Wohnung wird mit Gas beheizt (Konvektoren). Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung. Der Fahrradraum bietet einen geschützten Ort zur Aufbewahrung Ihres Fahrrads – perfekt für umweltbewusste Mobilität in der Stadt.

Was bedeutet "kleine Renovierungsarbeiten": Die Wohnung ist frisch ausgemalt, eine Überarbeitung der Wände würde aber optisch sicher von Vorteil sein. Den Parkettboden entweder zu überarbeiten oder zu tauschen macht optisch auf jeden Fall etwas her. Die Wohnung hat im Wohnzimmer und in der Küche jeweils eine Gasheizung - eine Beheizung der gesamten Wohnung mittels Infrarot-Panele ist aber eine optimalere Lösung. Das Badezimmer ist Geschmacksache, verträgt aber ein Update. Andere Upgrades für das perfekte Wohnerlebnis in Toplage schaden sicher nicht. Die Höhe der Rücklagen für die Erhaltung des Gebäudes beträgt aktuell € 125.734.- (Stand 12/2024 bei der letzten Eigentümerversammlung)

Sie wollen die Wohnung vermieten: Leider ist es aktuell nicht möglich mit Gewissheit festzustellen welcher Mietzinsatz anwendbar ist. Das Haus wurde in den Jahren 1965/66 aus Fondmittel des Bundes wiederaufgebaut nachdem es in den Kriegsjahren 1930/1945 zerstört

wurde.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot im 16. Bezirk und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer gefragten Gegend des Wiener Gemeindebezirks Ottakring.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Mariann Pargan

Mail: marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 33 99 170

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

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

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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap