

Charmante Garçonnière mit Ausbaupotenzial in Top-Lage von Ottakring



Objektnummer: 7191/241

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,28 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	137.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.379,80 €
Betriebskosten:	64,78 €
USt.:	6,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

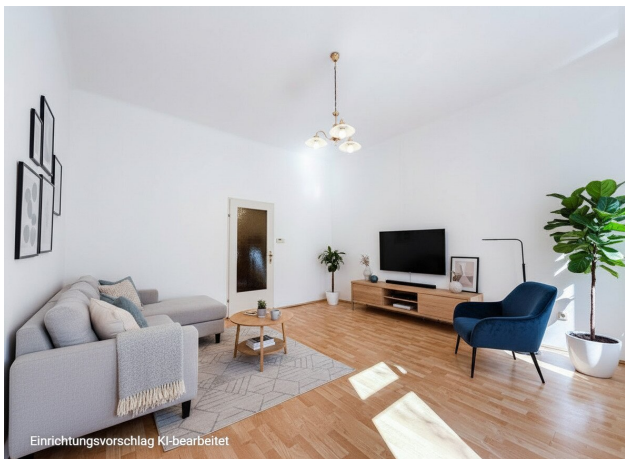
Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T +4366499960996















SKIZZE !

KEIN
MASSTAB

nur zur
Übersicht!

HOF

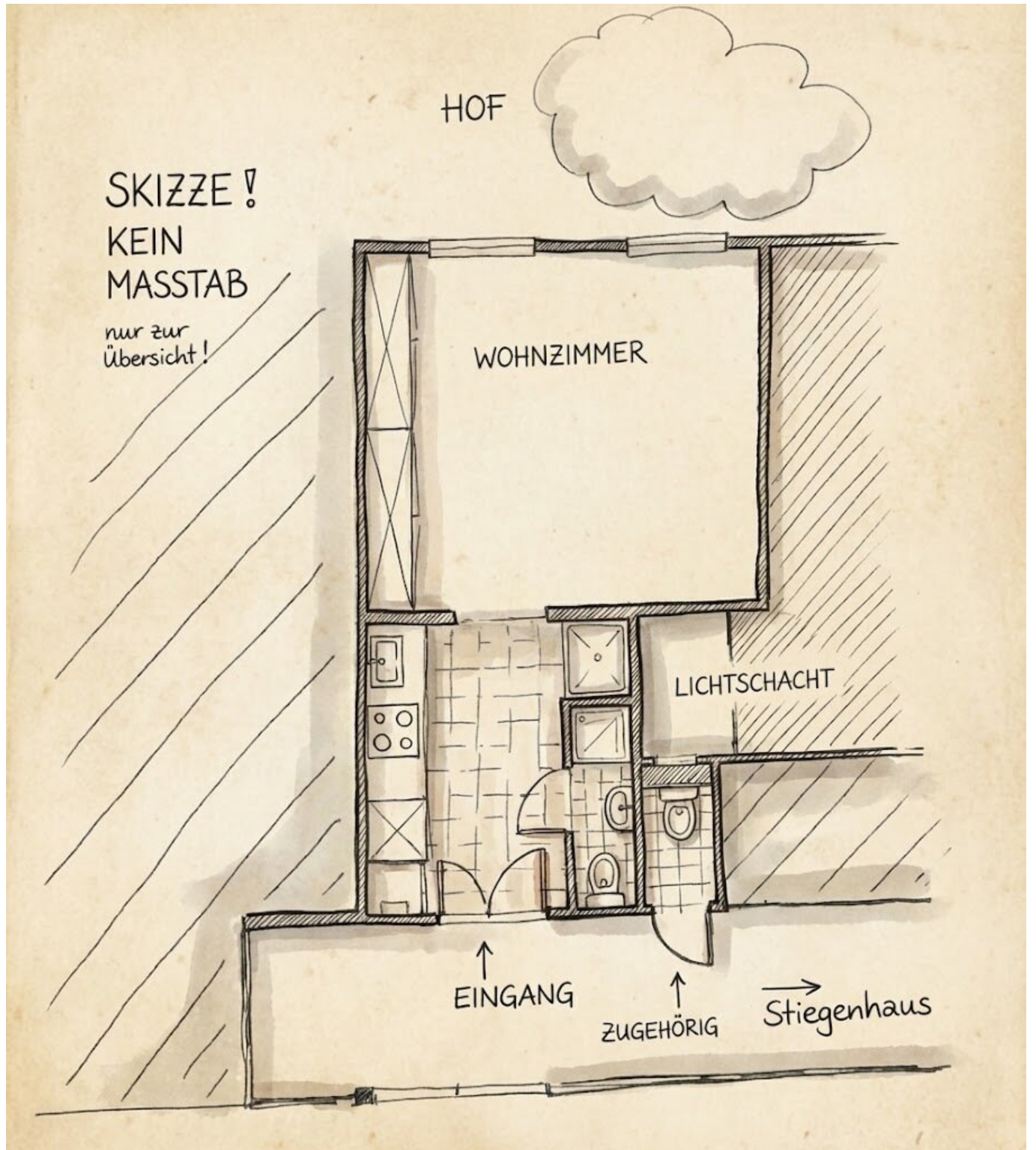
WOHNZIMMER

LICHTSCHACHT

↑
EINGANG

↑
ZUGEHÖRIG

→
Stiegenhaus



Objektbeschreibung

Garçonnière mit großem Potenzial zum günstigen Wohn(t)raum!

Diese charmante 1 Zimmer Eigentumswohnung in der Lorenz-Mandl-Gasse überzeugt mit einer alltagstauglichen Lage in 1160 Wien und günstigen Betriebskosten! U-Bahn und Schnellbahn sind in nur ca. 6 Minuten erreichbar, ein Supermarkt befindet sich praktisch in Sichtweite und die Thaliastraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie.

Die Wohnung ist auch für Studierende besonders attraktiv: Von hier aus erreichen Sie wichtige Wiener Hochschulstandorte wie **TU Wien am Karlsplatz** und den **WU Campus** bequem mit den Öffis.

Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse, also kein Fließverkehr und 30er Zone. Praktisch ist aber die Kehre am Ende, denn dort kann man bequem kurz stehenbleiben zum ein- und ausladen. Aber natürlich gibt es genügend öffentliche Abstellplätze für Ihr Auto und Motorrad in der unmittelbaren Umgebung.

Wohnungsdetails

Nach Betreten der Wohnung gelangen Sie durch die Küche und der an der links situierten Küchenzeile aus vorbei, geradewegs in den nachgelagerten Wohnraum; gegenüber der Küchenzeile liegt das Bad und WC. Zusätzliches Mehrwert bietet ein weiteres, der Wohnung zugeordnetes Gang-WC direkt neben der Eingangstüre: Dieses kann als Abstellraum, Zweit-WC oder als Ausbaureserve für eine Vergrößerung des Badezimmers mit Fenster genutzt werden. Weitere Pluspunkte sind Sicherheitstüre, Waschmaschinennische, Außenjalousien, Fliegengitter zum ruhigen Hof, rasch erwärmende Gasheizung, Kellerabteil, Fahrradständer im Hof sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche.

GEBÜHRENBEFREIUNG bis 30.06.2026

Nutzen Sie jetzt noch die von der Bundesregierung befristet beschlossene Befreiung der Eintragungsgebühr bei Hauptwohnsitzbegründung und sparen Sie 1,1% Eintragungsgebühr sowie 1,2% Eintragungsgebühr für ein Pfandrecht! Ich berate Sie gerne näher zu den Bedingungen!

Besichtigungen | Finanzierungsunterstützung

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich darauf Ihnen die Wohnung zeigen zu dürfen.

Ihr Ansprechpartner

Robert Holzmann, dipl. IM

Konzessionierter Immobilienmakler

+43 664 99 96 09 96

r.holzmann@hillinger-immobilien.at

Sie benötigen Unterstützung bei der Finanzierung einer Immobilie?

Ich stehe Ihnen, als staatlich konzessionierter Finanzierungsberater auch in allen Finanzierungsfragen gerne jederzeit zu Verfügung und beantworte Ihre Fragen!

? Fordern Sie jetzt, **kostenfrei und unverbindlich**, Ihr optimiertes Finanzierungskonzept für Ihre Wunschimmobilie unter r.holzmann@hillinger-finanzieren.at an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <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 <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap