NAHE THALIASTRASSE - RUHIGE, RENOVIERTE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT GROSSER LOGGIA

Objektnummer: 6414

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1976
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,72 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.279,58 €
Betriebskosten:	246,93 €
USt.:	24,69 €

Infos zu Preis:

Die Rücklage sinkt ab 01/2027 um € 86,55. Somit reduziert sich die Vorschreibung auf € 362,96 p.m.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

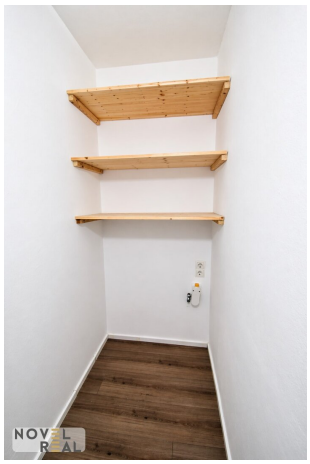
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

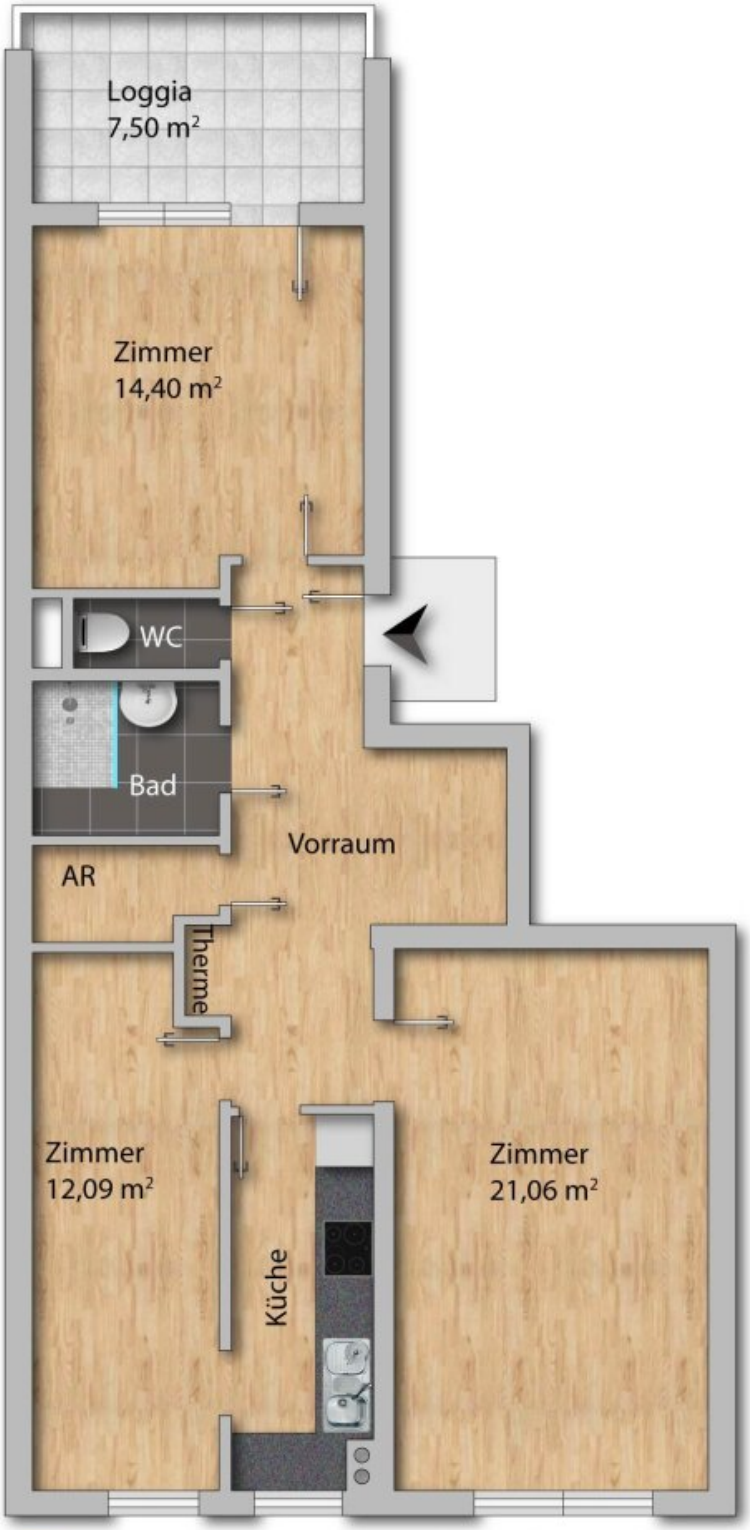
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

ERSTE
NOVEL
REAL

BILLA
NOVEL REAL

NOVEL REAL



0 1 2 3 4 5

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine renovierte, ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger, hofseitiger Loggia in ausgezeichneter Lage von Ottakring. Die Wohnung befindet sich **in einem charmanten Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur sowie optimaler öffentlicher Verkehrsanbindung.**

Die durchdachte und zugleich außergewöhnliche Raumaufteilung eröffnet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bietet reichlich Stauraum**. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder auch als Wohngemeinschaft für bis zu drei Personen.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügig geschnittene, westseitige Loggia mit ruhiger Hofausrichtung.** Sie lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Tag bei einem gemeinsamen Essen mit Familie oder Freunden in der Abendsonne ausklingen zu lassen.

Die Wohnung befindet sich i**m 3. Liftstock eines gepflegten Neubau-Mehrfamilienhauses** (Baujahr 1976) und verfügt über ein **geräumiges Kellerabteil**. Zusätzlich stehen den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Raumaufteilung & Flächen

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 74 m² Wohnfläche zzgl. ca. 8 m² Loggia:

- Großzügiges Zimmer (ca. 21 m²), flexibel teilbar z. B. in Schlafzimmer mit Schrankraum oder in Schlaf- und Essbereich
- Zimmer (ca. 12 m²), ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice
- Zimmer (ca. 14 m²), optimal als Wohn- oder Wohn-Esszimmer nutzbar
- Hofseitige, westseitige Loggia (ca. 8 m²) mit ausreichend Platz für mehrere Personen
- Separate, voll ausgestattete Küche mit Fenster

- Großzügiges Vorzimmer mit viel Stauraum
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

(Flächenangaben gerundet, Angaben ohne Gewähr)

Ausstattung

Hochwertige Teilmöblierung und durchdachte Details:

- Außenrollläden sowie Innenjalousien
- Hochwertige Laminat- und Fliesenböden
- Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und Apothekerschrank
- Stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Waschtischverbau und Handtuchtrockner
- Separate, moderne Toilette mit Handwaschbecken
- Maßgefertigte Einbaumöbel im Vorraum
- Abstellraum mit Regalen sowie Strom- und Waschmaschinenanschluss

- Einbauschrank im Vorraum für Gastherme und mehr
- Gegensprechanlage
- Sicherheitstüre
- Kellerabteil mit Regalen

Attraktive Gelegenheit für Anleger

Die Wohnung stellt auch aus Investorensicht eine äußerst interessante Option dar. **Neben dem attraktiven Kaufpreis überzeugt insbesondere die hervorragende Vermietbarkeit.**

Die durchdachte Raumaufteilung macht das Objekt ideal für die **Nutzung als Wohngemeinschaft** und ermöglicht somit eine optimierte Rendite. Zusätzlich **profitieren Sie von der gefragten Lage mit Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern** wie der Klinik Ottakring, der Ottakringer Brauerei sowie der HTL Ottakring und weiteren Einrichtungen.

Ein weiterer Vorteil: **Es besteht keine Bindung an den Richtwertmietzins, was zusätzliche Flexibilität bei der Mietpreisgestaltung bietet.**

Lage – Urbanes Leben im charmanten Ottakring

Die Wohnung befindet sich **in einer der gefragtesten Lagen Ottakrings, unweit des Richard-Wagner-Platzes mit seiner liebevoll gestalteten Parkanlage** inklusive Sport- und Spielmöglichkeiten. Die Umgebung überzeugt durch ihren charmanten, gewachsenen Charakter und eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Die nahegelegene **Thaliastraße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäckereien, Banken und vieles mehr – bequem in fußläufiger Distanz erreichbar.

Für zusätzliche Vielfalt sorgen **der beliebte Brunnenmarkt sowie das Einkaufszentrum Lugner City**, die beide in rund 10 Gehminuten erreichbar sind und ein breites Angebot an Kulinarik und Shopping bieten.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur im direkten Umfeld: **Zahlreiche Gastronomiebetriebe, Cafés, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

Ein weiteres Highlight ist die **Wiener Stadthalle**, die Sie in etwa 13 Gehminuten erreichen. Sie bietet ein umfangreiches Freizeitangebot mit Hallenbad, Eislaufplatz, Sporteinrichtungen sowie ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Die Straßenbahnlinien 9 und 46 sowie die Buslinie 48A gewährleisten eine **rasche Verbindung in die Innenstadt, zur Mariahilfer Straße bzw. zum Westbahnhof sowie in Naherholungsgebiete und zu den U-Bahnlinien U2, U3 und U6.**

Die U-Bahnlinie U6 (Station Thaliastraße) ist in ca. 14 Gehminuten erreichbar, die Linie U3 in etwa 19 Minuten.

Freizeitsportler und Erholungssuchende

Auch für Freizeit- und Naturliebhaber bietet die Lage ideale Voraussetzungen: Die Straßenbahnlinie 46 bringt Sie bequem direkt zum **Gallitzinberg**, während Sie die Buslinie 48A in kurzer Zeit zu den **weitläufigen Steinhofgründen** führt. **Beide Naherholungsgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein** – und das nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Für die Vereinbarung eines Termins oder etwaige Rückfragen kontaktieren Sie bitte Frau **Ulrike Krempl TELEFONISCH unter +43 664 4264022. BESICHTIGUNGEN SIND AUCH AM WOCHENENDE MÖGLICH !**

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten

Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Vermieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap