

**Gemütliche und helle 3-Zimmer Wohnung - renoviert /  
Nähe Station U6 - Top Lage!**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/97**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	428.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

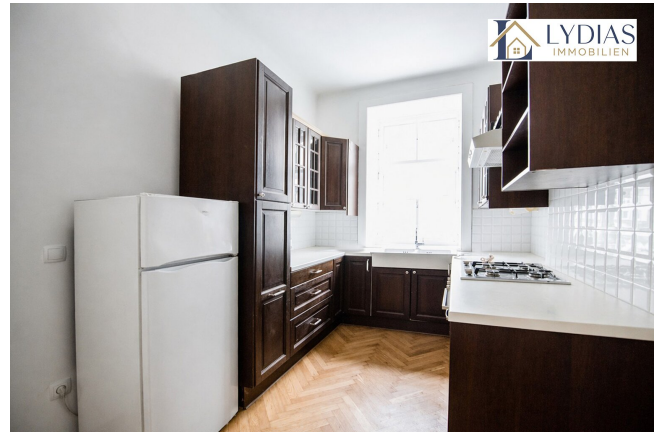
## Ihr Ansprechpartner

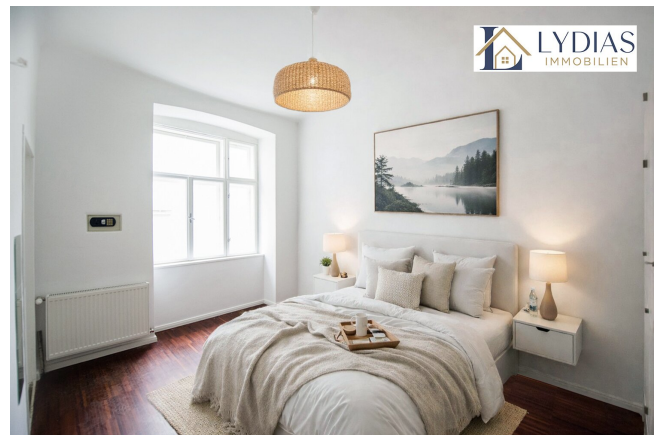
### Lydia Litau

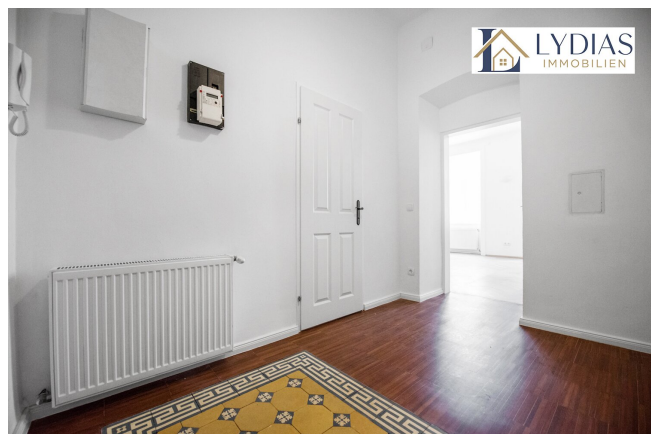
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

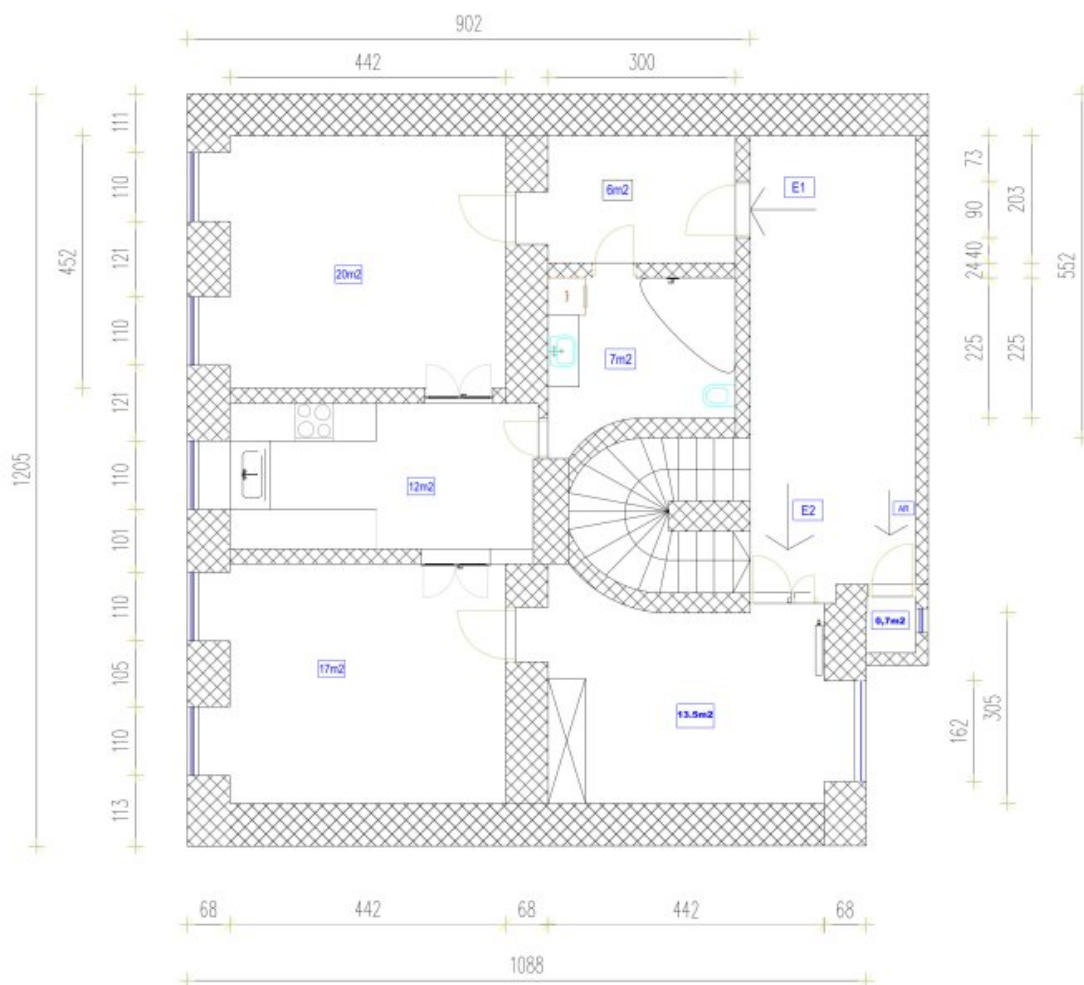








ES HANDELT SICH UM EINE SKIZZE DIE LEICHT ABWEICHEN KANN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte und attraktive **3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Altbaukomplexes**. Mit einer Fläche von rund **75 m<sup>2</sup>** überzeugt die Immobilie durch einen durchdachten Grundriss und eine optimale Ausrichtung: Zwei der Zimmer sowie die Küche sind **südostseitig ausgerichtet und angenehm hell**, während das dritte Zimmer **westseitig zum ruhigen Innenhof** gelegen ist.

Die Wohnung ist Teil eines Altbauensembles mit klassischem Flair und befindet sich in einer **begehrten Lage im 16. Bezirk**. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (u. a. Straßenbahnlinie 46, **U6-Station Thaliastraße**) sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Lage besonders attraktiv. Diverse Nahversorger, Cafés, Apotheken, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der **Brunnenmarkt** befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Hinweis:** Die Abbildungen des Wohn- und Schlafzimmers wurden virtuell gestaltet und dienen der Veranschaulichung. Bei den übrigen Bildern handelt es sich um Originalfotos.

Die **Betriebskosten inkl. Steuern und Reparaturrücklage betragen ca. 347,00 € monatlich**. Die Wohnung wird mittels **Gasetagenheizung** beheizt, das Badezimmer verfügt über eine **Fußbodenheizung**.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Küche
- Bad mit Badewanne und WC

## **Sonstiges**

- Abstellraum bzw. WC am Gang
- geräumiges Kellerabteil zur Nutzung
- Radabstellplatz im Innenhof
- **Kein Lift**

## **Arbeiten / Renovierungen**

- **2006: Komplette Wohnung wurde saniert:**
  - Erneuerung der Elektrik
  - Erneuerung der Gasleitungen
  - Heizkörper
  - Bad (Sanitär und Fußbodenheizung)
  - Küche
  - teilweise Erneuerung der Parkettböden (brasilianisches Parkett – dunkelbraun)
- **2026: Umfassende Auffrischung:**
  - Wände verspachtelt, geglättet und neu ausgemalt

- Fensterkästen und Türen fachgerecht geschliffen und lackiert
- Eichenparkettboden renoviert (geschliffen und versiegelt)

## Lage & Umfeld

Die Wohnung liegt im **16. Bezirk Ottakring**, einem urbanen Wohngebiet mit klassischer Wiener Gründerzeitstruktur. Die Umgebung bietet eine sehr gute Nahversorgung und eine gemischte Nutzung. In unmittelbarer Nähe befindet sich die **Thaliastraße**, eine der beliebten Einkaufs- und Geschäftsstraßen des Bezirks.

Entlang der Thaliastraße gibt es zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. **Supermärkte, Drogerien und Apotheken sind fußläufig erreichbar**. Zusätzlich bietet der nahegelegene **Brunnenmarkt (ca. 10 Minuten)** ein großes Angebot an frischen Lebensmitteln und internationaler Gastronomie.

## Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U6-Station Thaliastraße – ca. 10 Gehminuten
- **Straßenbahn:** Linien 5, 9, 46 – fußläufig erreichbar
- **Bus:** Linie 58A – fußläufig erreichbar

## Sonstiges

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

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