

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1906
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	398.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

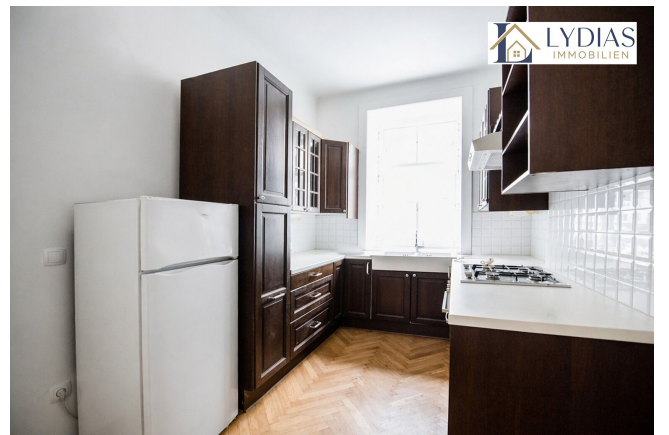
Ihr Ansprechpartner

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.

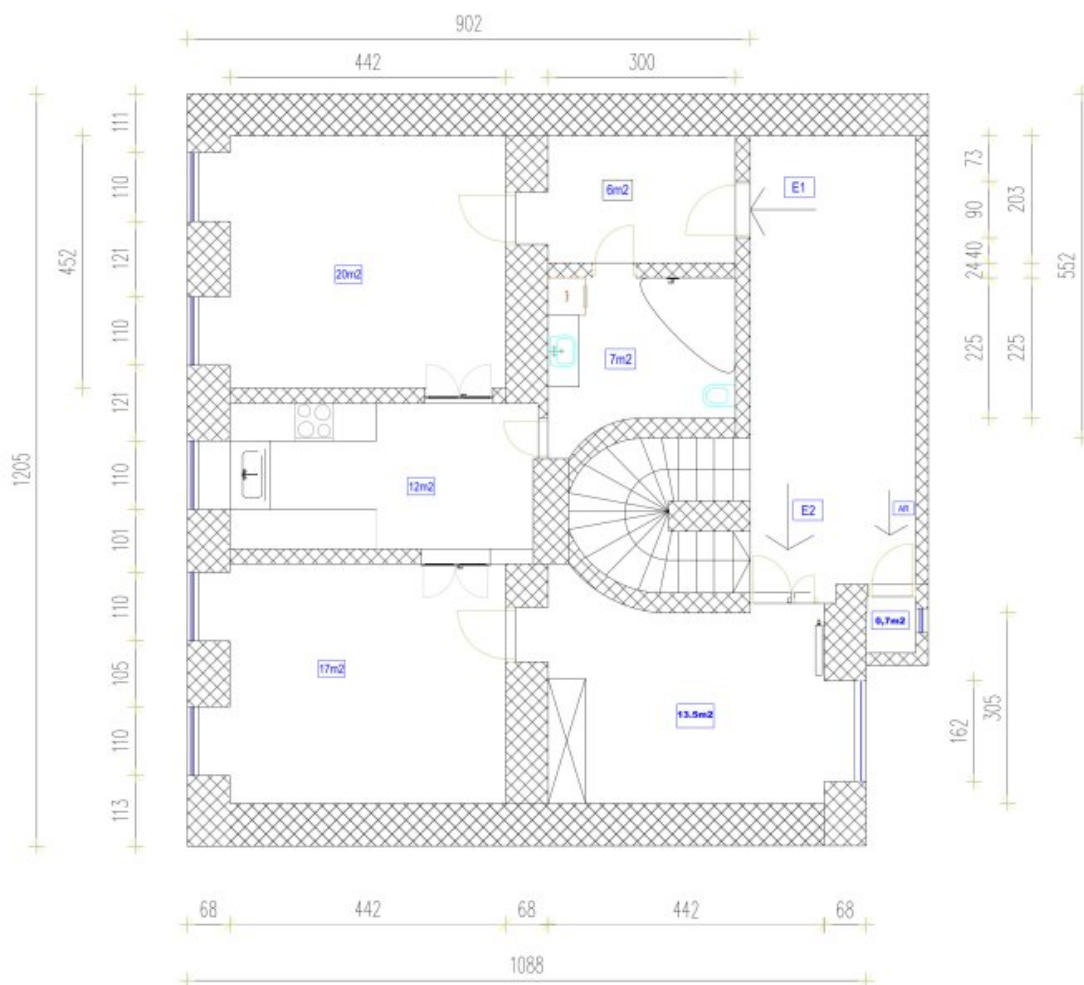








ES HANDELT SICH UM EINE SKIZZE DIE LEICHT ABWEICHEN KANN



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte und attraktive **3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Altbaukomplexes**. Mit einer Fläche von rund **75 m²** 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)

Für die vorhandenen Einrichtungsgegenstände und die Küche wird eine Ablöse von 10.000 € verlangt.

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