

2-Zimmer-Wohnung in 1160 Wien - jetzt smart investieren !



Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/4302

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	51,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	139,43 €
Heizkosten:	51,32 €
USt.:	24,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

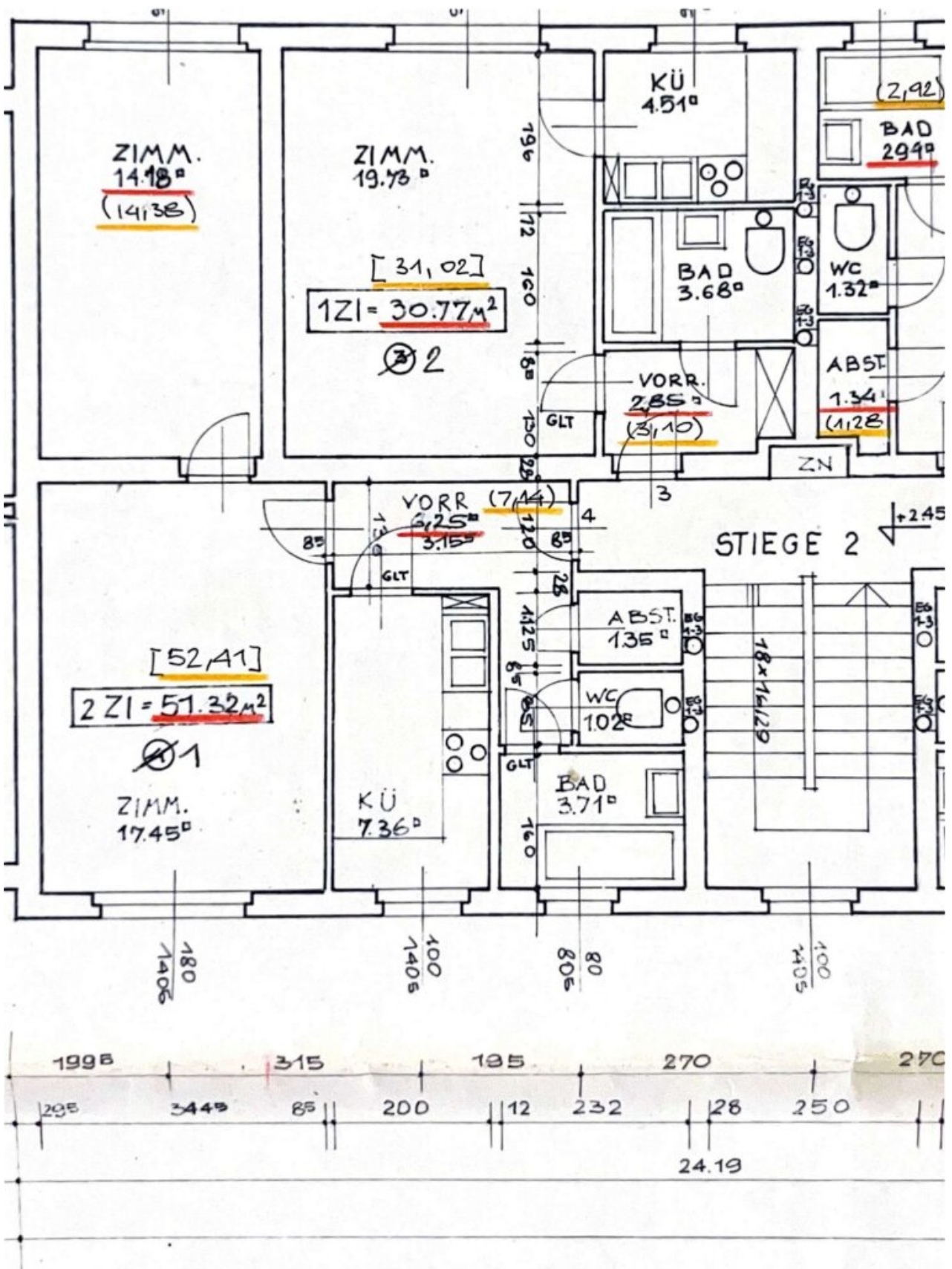
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144









Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause, das Entspannung und Alltag perfekt vereint?

Dann haben wir die perfekte Wohnung in Ottakring für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Komfortable 2-Zimmer-Wohnung !**

- **Nutzfläche** von rund **51,32 m²**

bestehend aus Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit Wanne und Handwaschbecken, separates WC, Küche, Wohnzimmer inkl. Essbereich mit Durchgang in das Schlafzimmer

- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Innenjalousien** bei allen Fenstern
- zugeordnetes **Kellerabteil**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich im 16. Wiener Bezirk und überzeugt durch den **ihre gute Raumaufteilung** und die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Im Flur stehend befindet sich linkerhand ein **praktischer Abstellraum**, anschließend das **separate WC** und weiters das **Badezimmer** ausgestattet mit **Wanne** und **Handwaschbecken**. An der **Küche** vorbei gelangen Sie in das **Wohnzimmer**, welches **genügend Platz zum Wohnen** und einen **Essbereich** bietet. Das **Schlafzimmer** ist über das Wohnzimmer begehbar.

Highlights für Sport- und Entspannungsliebhaber in der Umgebung – ganz gleich, ob jung oder alt: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den weitläufigen **Wilhelminenberg** mit seinen zahlreichen Spazier- und Wanderwegen sowie herrlichen Ausblicken über die Stadt. Auch der beliebte **Ottakringer Wald** bietet ideale Möglichkeiten für Joggingrunden, Naturerlebnisse und ruhige Erholung im Grünen. Für sportliche Aktivitäten stehen in der Umgebung diverse **Sportplätze und Fitnessmöglichkeiten** zur Verfügung. Zusätzlich lädt das nahegelegene **Ottakringer Bad** an warmen Tagen zur Abkühlung ein. Die Umgebung verbindet somit naturnahe Erholung mit vielseitigen Freizeitangeboten und sorgt für einen perfekten Ausgleich zum urbanen Alltag.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Fernwärme. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

U-Bahn (ca. 6–8 Gehminuten entfernt):

Ottakring – **U3** Richtung Stephansplatz (Innenstadt) sowie Richtung Simmering

S-Bahn (direkt bei Ottakring):

- **S45:** Vorortelinie Richtung Hernals, Heiligenstadt (Anschluss an U4, S-Bahn-Netz)

Straßenbahnlinien (ca. 3–5 Gehminuten entfernt):

- **2:** Ottakring – Josefstädter Straße – Ring – Prater

- **44:** Ottakring – Maroltingergasse – Schottentor

Buslinien (ca. 2–5 Gehminuten entfernt):

- **10A:** Heiligenstadt – Hietzing (wichtige West-Ost-Verbindung)
- **45A, 46A, 46B:** Verbindungen Richtung Wilhelminenberg sowie in angrenzende Bezirke

Insgesamt sehr gute Anbindung mit direktem Zugang zur U3 sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und die umliegenden Bezirke.

Mit dem Auto:

Mit dem Auto erreichen Sie das **Stadtzentrum von Wien** (z. B. den Stephansplatz) in **rund 20–25 Minuten**. In ca. 10–15 Minuten gelangen Sie zur A23 Südosttangente über den Knoten Wien-West sowie zur A1 Westautobahn Richtung Linz und Salzburg. Zusätzlich erreichen Sie in wenigen Minuten die B221, die eine schnelle innerstädtische Verbindung rund um Wien ermöglicht.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap