

**Kompakte Stadtwohnung mit Tiefgaragenplatz und  
Entwicklungspotenzial in Ottakring | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25813**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,84 €
<b>USt.:</b>	9,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

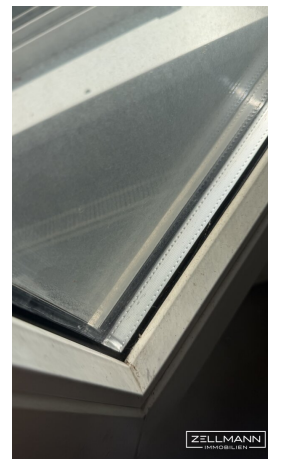


**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien









## Objektbeschreibung

### Kompakte Stadtwohnung mit Garagenplatz und solider Raumstruktur in Wien-Ottakring

Diese gut geschnittene Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, praktische Alltagstauglichkeit und einen besonderen Mehrwert durch den fix zugeordneten Tiefgaragenstellplatz. Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger, die eine funktionale Stadtwohnung in guter Lage suchen.

#### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 45,39 m<sup>2</sup>
- Wohnküche
- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Kellerabteil inkludiert
- Tiefgaragenstellplatz (fix zugeordnet, im Kaufpreis enthalten)
- Lift im Haus vorhanden
- Baujahr: ca. 1995–1997
- Heizung: Fernwärme (zentral)

#### Wohnen mit klarer Struktur und guter Nutzbarkeit

Die Wohnung bietet einen kompakten, gut durchdachten Grundriss. Die großzügige Wohnküche bildet den zentralen Wohnbereich und ermöglicht eine funktionale Kombination aus Kochen, Essen und Wohnen.

Durch die hofseitige Ausrichtung ergibt sich eine angenehm ruhige Wohnsituation innerhalb des Gebäudes.

### **Praktische Raumaufteilung für den Alltag**

Neben dem Wohnbereich stehen ein Vorraum, ein Abstellraum sowie ein separates WC zur Verfügung. Das Badezimmer ist funktional angelegt und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse.

Die klare Struktur der Wohnung ermöglicht eine effiziente Nutzung aller Flächen.

### **Gebäudequalität und Ausstattung**

Das Gebäude wurde Mitte der 1990er Jahre errichtet und präsentiert sich in solider Bauweise. Ein Lift ist vorhanden und gewährleistet einen komfortablen Zugang zu allen Ebenen.

Ein wesentlicher Vorteil ist der fix zugeordnete Tiefgaragenstellplatz im Haus, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht – besonders wertvoll in dieser Lage.

### **Zustand und Potenzial**

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem sanierungs- bzw. entrümpelungsbedürftigen Zustand. Damit bietet sich die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

Gerade für Anleger oder handwerklich orientierte Käufer ergibt sich hier ein interessantes Entwicklungspotenzial.

### **Zusätzlicher Mehrwert**

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und ergänzt die Funktionalität der Wohnung sinnvoll.

### **Lagequalität mit urbanem Vorteil**

Die Wohnung liegt im 16. Bezirk Ottakring, einer zunehmend gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Die Nähe zur Innenstadt sowie die solide Anbindung machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietung attraktiv.

### **Zusammenfassung**

Eine kompakte, gut geschnittene Wohnung mit Lift, Kellerabteil und eigenem Tiefgaragenstellplatz. Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial durch den aktuellen Zustand sowie die solide Lage in Wien-Ottakring.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap