

**Gepflegte 41m<sup>2</sup> Wohnung mit Terrasse in 1160 Wien –  
Miete €882,66!**



**Objektnummer: 1991/91**

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting  
Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße 173
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 81,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,78
Gesamtmiete	980,66 €
Kaltmiete (netto)	650,00 €
Kaltmiete	782,42 €
Betriebskosten:	132,42 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	98,24 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

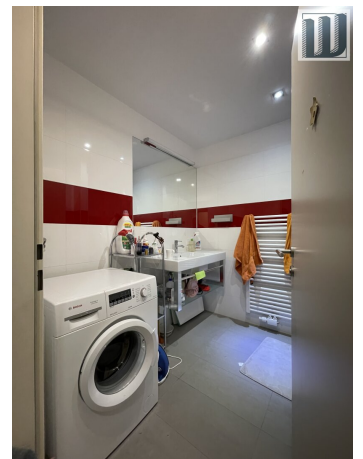
## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Regensburger**

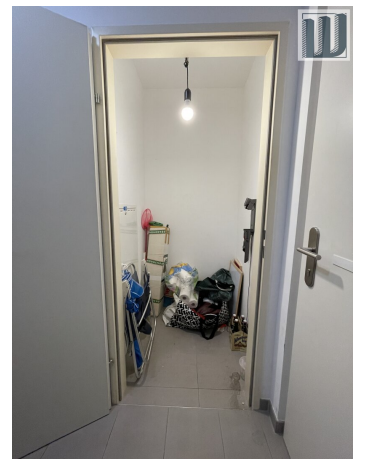
Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.  
Liebermannstraße F04 302

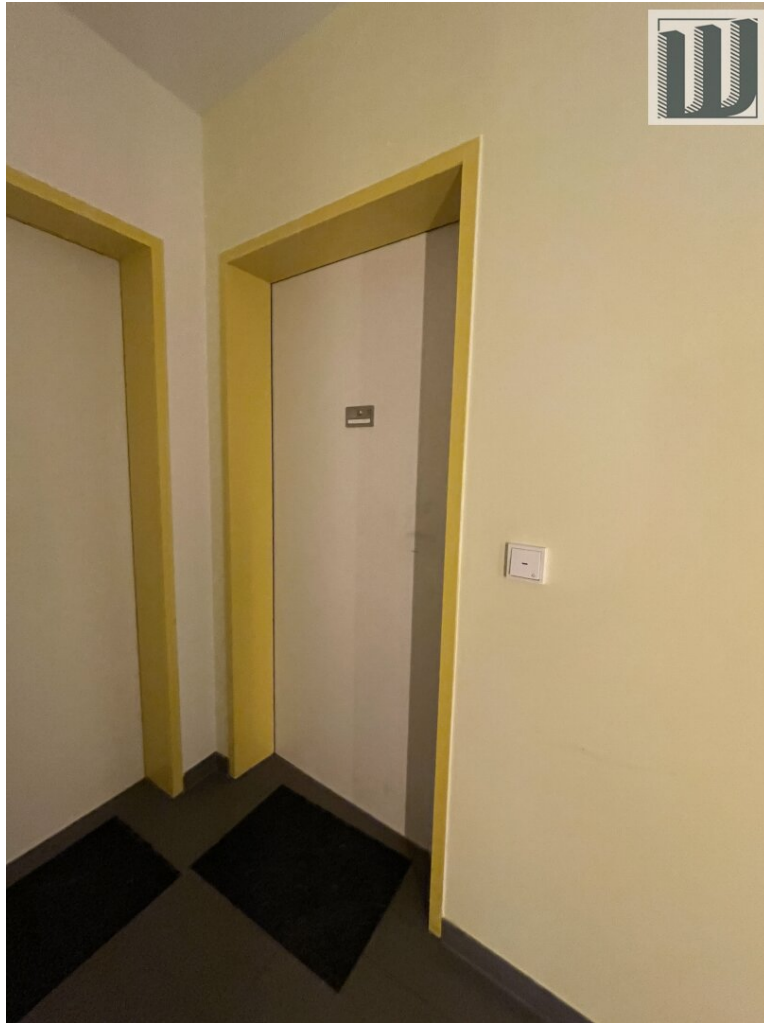












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 16. Bezirk Wiens – eine charmante Etagenwohnung mit 41 m<sup>2</sup>, die durch ihre gepflegte Ausstattung und die perfekte Lage überzeugt. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnerlebnis, sondern auch eine attraktive Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Das stabile Massiv-Ziegelbauwerk sorgt für ein angenehmes Raumklima und eine solide Bausubstanz. Mit einer monatlichen Miete von nur 882,66 € erhalten Sie hier ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der begehrtesten Gegenden Wiens.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: Dank der Nähe zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie jederzeit schnell und bequem in allen Teilen der Stadt unterwegs. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten – Sie sind optimal angebunden.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken sowie Kliniken und Krankenhäuser, die für Ihre Gesundheit sorgen. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergarten, Schule und höheren Schulformen, die eine ausgezeichnete Bildung gewährleisten.

Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bereit, die Ihren Alltag erleichtern und Ihnen eine große Auswahl an Möglichkeiten bieten.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder junge Familien, die Wert auf eine zentrale Lage, gute Infrastruktur und ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im 16. Wiener Gemeindebezirk! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <125m

Klinik <575m

Krankenhaus <475m

**Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <200m

Universität <1.100m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <850m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <4.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap