

**Topsanierte Altbauwohnung mit sonnigem Garten in  
Ottakring ! 5 Jahre befristet vermietet**



**Objektnummer: 143866**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,03
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,00 €
<b>USt.:</b>	15,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



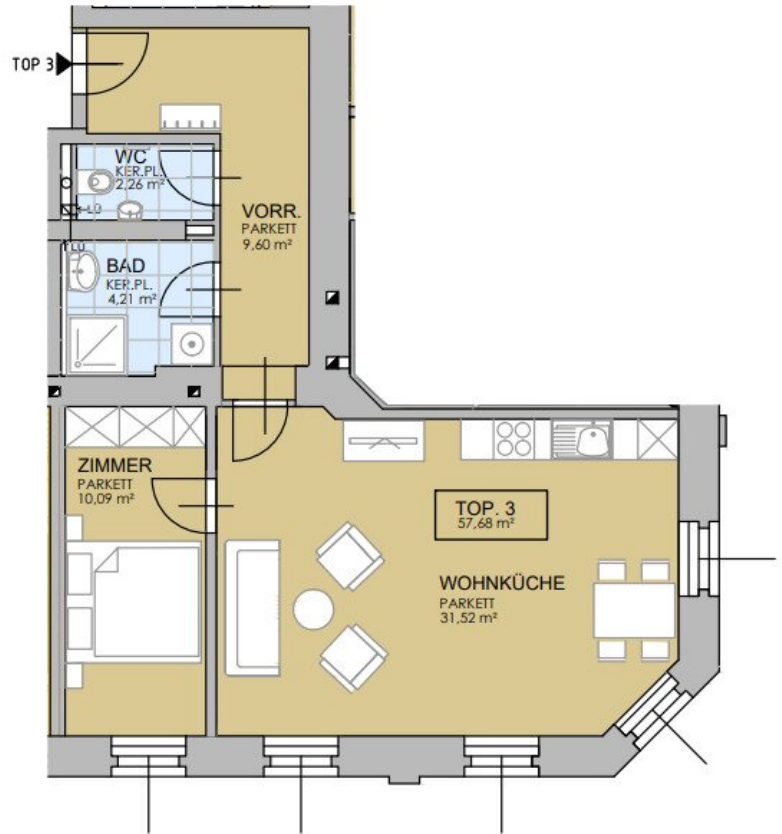
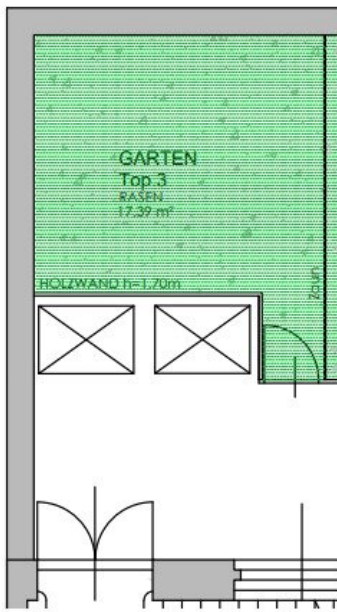
**Mario Moisi, MA, MBA**

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien











**Mario Moisi, MA**

Vorname/Name

**1MMO MK GmbH & Co KG**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

**Gesellschafter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01013164**

Treuhänder-Nummer

**385165w**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2025**



## Objektbeschreibung

### Topsanierte Altbauwohnung mit sonnigem Garten in Ottakring

Im Hochparterre eines neu sanierten, schön strukturierten Altbaus (mit Lift!) wird diese topsanierte und sehr gut ausgestattete Wohnung verkauft.

Sie besteht aus einem Vorraum, einem Badezimmer mit Dusche, einem separaten WC, einer geräumigen Wohnküche (Eckzimmer) mit 32m<sup>2</sup> und einem Schlafzimmer.

Das absolute Highlight ist die 18m<sup>2</sup> Terrasse, die in den Innenhof orientiert ist.

Kaufpreis: € 299.000,- (inklusive der hochwertigen Einbauküche und den Einbaumöbeln)

Die Wohnung wurde gemeinsam mit einem Architekten geplant und von einer namhaften Baufirma saniert und ausgestattet.

Das Haus liegt an einer verkehrssarmen Kreuzung und ist angenehm ruhig. Man fühlt sich einfach wohl hier.

***Achtung: Aktuell ist die Wohnung noch 5 Jahre befristet um netto € 650,- (inklusive Möbelmiete) pro Monat vermietet.***

Nach Ablauf der Mietdauer ist mit einem entsprechenden Wertzuwachs zu rechnen.

Wenn Sie zukünftig eine schönes Domizil in Wien suchen oder Kinder haben, die in 5 Jahren eine eigene Wohnung benötigen, finden Sie hier eine äußerst attraktive Möglichkeit.

Natürlich können Sie die Gelegenheit auch nutzen und die Wohnung nach Ablauf der Mietdauer mit Gewinn verkaufen.

### Infrastruktur:

- Buslinie: **10A Wilhelminenstraße** ca. 1 Gehminute entfernt
- Straßenbahnlinie: **2 Wilhelminenstraße/Wattgasse** ca. 1 Gehminute entfernt
- Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte (Spar/BILLA), Apotheke (Marien-Apotheke), Tabak Trafik (Michael Franek), Post, Banken sowie div.

Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen detaillierten Lagebericht zukommen.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter 0676/844 752 200 oder unter [office@1mmo.at](mailto:office@1mmo.at) zur Verfügung!**

**Gerne sende ich Ihnen auf Wunsch auch weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchauszug, etc. zu.**

**Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstütze ich Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc.**

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

**>>>Nebenkosten einfach erklärt: <https://www.youtube.com/watch?v=y3vJldWvAnU><<<**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap