

**Top 2-Zimmer Wohnung in 1160 Wien, 58m<sup>2</sup>, gepflegt, 3.  
Etage, nur € 199.000,- !**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6547/4316**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1887
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,16 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	19,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,80 €
<b>USt.:</b>	16,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



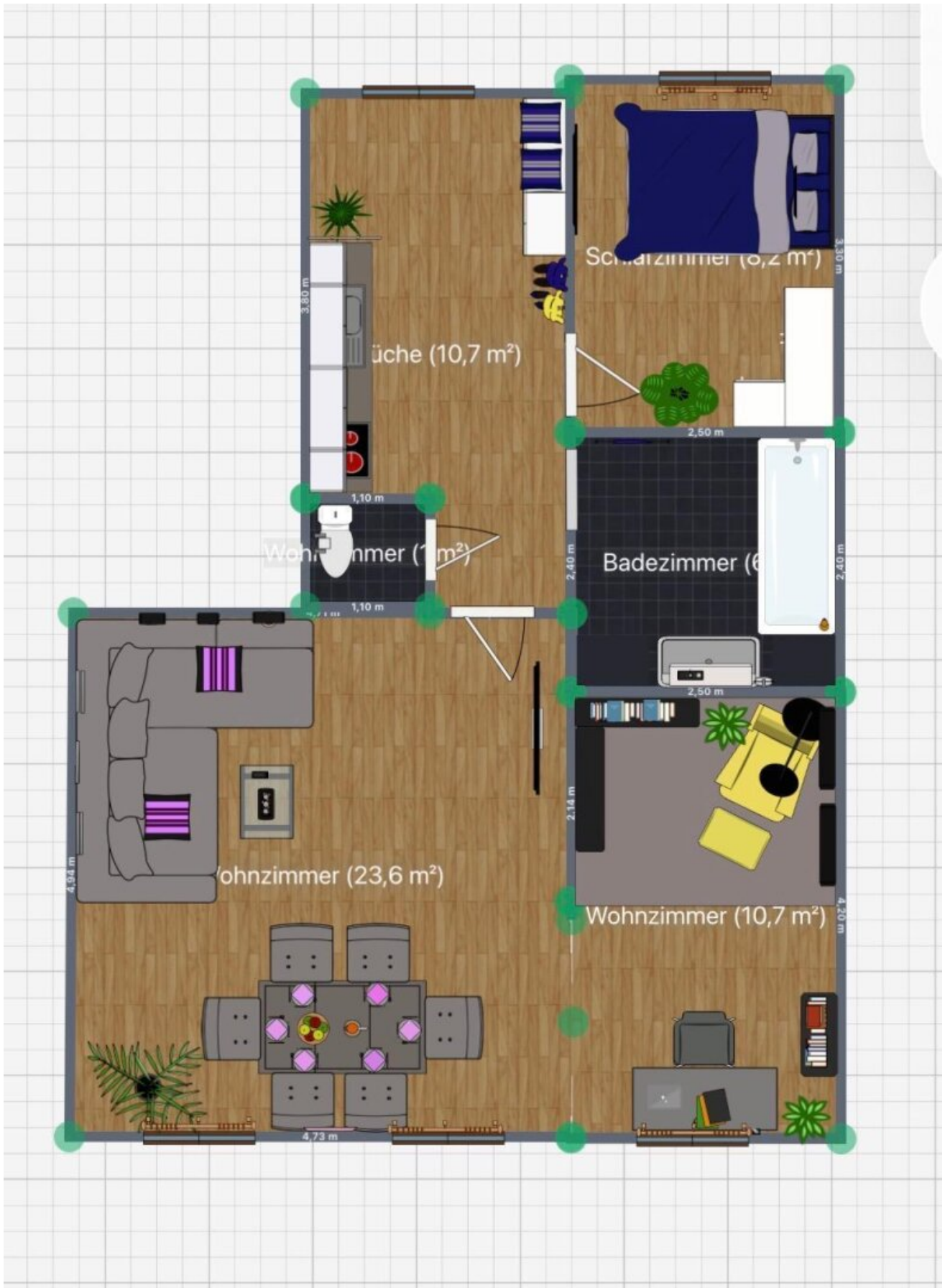
**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a











## Objektbeschreibung

### Gepflegt, angenehmes Wohngefühl und praktische Raumaufteilung?

Wir haben das Richtige für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Gepflegte Eigentumswohnung im 3. Stock (ohne Lift)**
- **Nutzfläche** von rund **58,16 m<sup>2</sup>**  
bestehend aus: Vorraum, Badezimmer, WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnbereich
- **Parkettböden** in den Wohnräumen, **Fliesen** in den Nassräumen
- Badezimmer, WC und Küche wurden 2018/2019 renoviert
- zugehöriger **Abstellraum** am Gang (grundbücherlich gesichert)
- **Lagerfläche im Innenhof** mit rund 19 m<sup>2</sup> (grundbücherlich gesichert)
- zugeordnetes **Kellerabteil** mit rund 3 m<sup>2</sup>
- **kein Lift vorhanden**
- **Sat-Anschluss** in Wohn- u. Schlafzimmer
- **Gegensprechanlage** vorhanden

### **Beschreibung:**

Besagte Wohnung befindet sich im **3. Stock (ohne Lift)** eines 7-Parteien-Wohnhauses und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und die **gute Raumaufteilung**.

Im Flur stehend befindet sich rechterhand die charmante **Küche**, anschließend das **separate WC** und linkerhand das **Schlafzimmer**. Weiters steht Ihnen auf der linken Seite das **Badezimmer** ausgestattet mit **Wanne, Handwaschbecken** und **Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung. An der **Küche** vorbei gelangen Sie in das **Wohnzimmer**, welches **genügend Platz zum Wohnen** und einen **Essbereich** bietet. Eine **zusätzliche Schlafnische** (optional) ist über das Wohnzimmer begehbar.

**Highlights für Sport- und Entspannungsliebhaber in der Umgebung** – ganz gleich, ob jung oder alt: In ca. 30 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:**

Beheizung und Warmwasser erfolgt mittels Gasbrennwertgerät. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

### **Verkehrsanbindung:**

**Bus 44A:** Hernals - Siedlung Heuberg - Mitterberg

**Straßenbahnlinie 2:** Friedrich Engels Platz - Stubentor - Dornbach

**Straßenbahnlinie 43:** Schottentor - Hernalser Hauptstraße - Neuwaldegg

**Schnellbahn S45:** Handelskai - Hernals - Hütteldorf

### **Infrastruktur:**

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken, Tierarzt, Masseur und Vieles mehr. In rund 20 Autominuten erreichen Sie die Westautobahn. Das Auhof Center ist rund 20 Minuten entfernt.

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 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!

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 <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap