

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung und  
Einbauküche im 16. Bezirk Wien!**



**Objektnummer: 271546005**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchstetterngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1906
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 137,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,05
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	209,99 €
Sonstige Kosten:	83,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI Ana Putric

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17 T 10  
1010 Wien



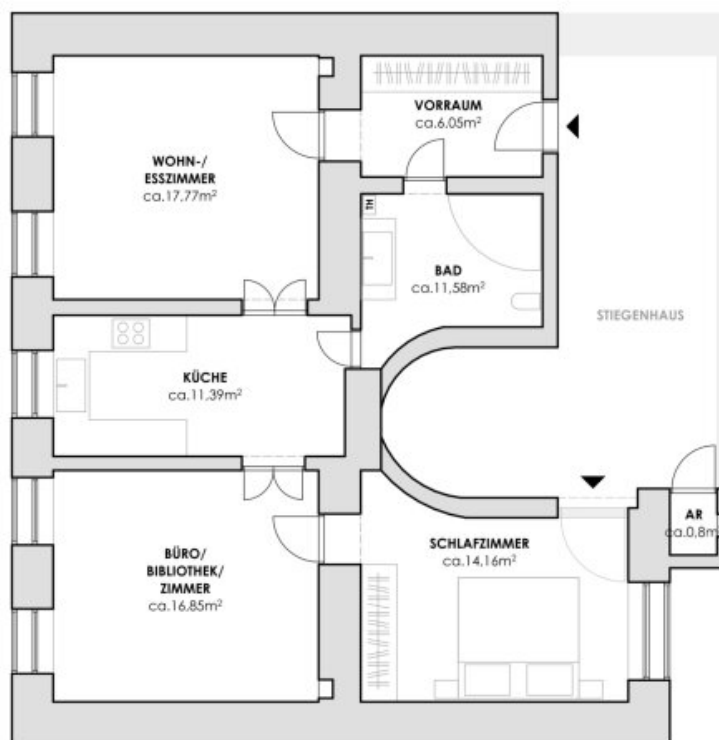








MASSE NICHT VERBINDLICH | DARGESTELLTE EINRICHTUNG NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG UND MUSS NICHT DEM TATSÄCHLICHEN ZUSTAND ENTSPRECHEN



---

Kirchstetterngasse 35, 1160 Wien

Top 3

---

NUTZFLÄCHE ca.: 75,00m<sup>2</sup>

1m

---

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 16. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 73,72 m<sup>2</sup>. Mit einem Kaufpreis von 429.000 Euro bietet sie ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

Die Wohnung wurde teilrenoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, der Ihnen ermöglicht, sofort einzuziehen oder mit individuellen Gestaltungen Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

### Highlights im Überblick:

- **Stilvoll renovierter Altbau** – klassische Architektur kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- **Originale Kastenfenster** – charmanter Altbauflair mit hochwertiger Holzverarbeitung
- **3 Zimmer** – flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume
- **Hochwertige Materialien** – edler Fischgrätparkettboden und großformatige Fliesen
- **Fußbodenheizung** – im verfliesen Bereich für angenehmen Wohnkomfort
- **Kaminanschluss möglich** – ideal für beispielsweise einen Kachelofen
- **Praktischer Abstellraum** – zusätzlich im Gang gelegen
- **Kellerabteil** – weiterer Stauraum vorhanden
- Ablöse für die Küche: EUR 10.000,-

## **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer
- Küche
- Badezimmer
- Bibliothek / Arbeitszimmer / weiteres Zimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Kellerabteil

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap