

City-Living mit Komfort: großzügige Wohnung mit Dachterrassenzugang



Essbereich

Objektnummer: 960/75109

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfenninggeldgasse 23
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	79,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	317.000,00 €
Betriebskosten:	117,48 €
USt.:	15,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg



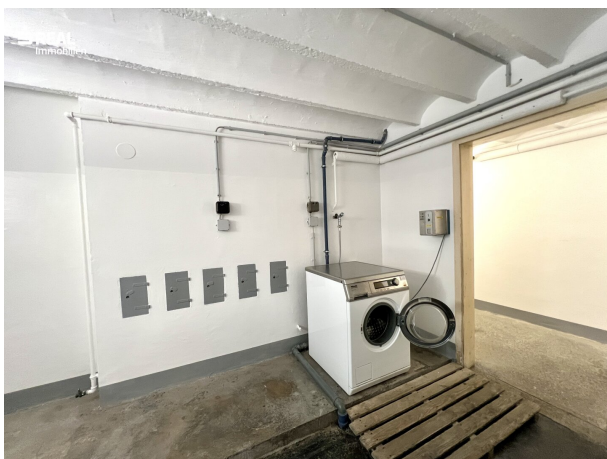








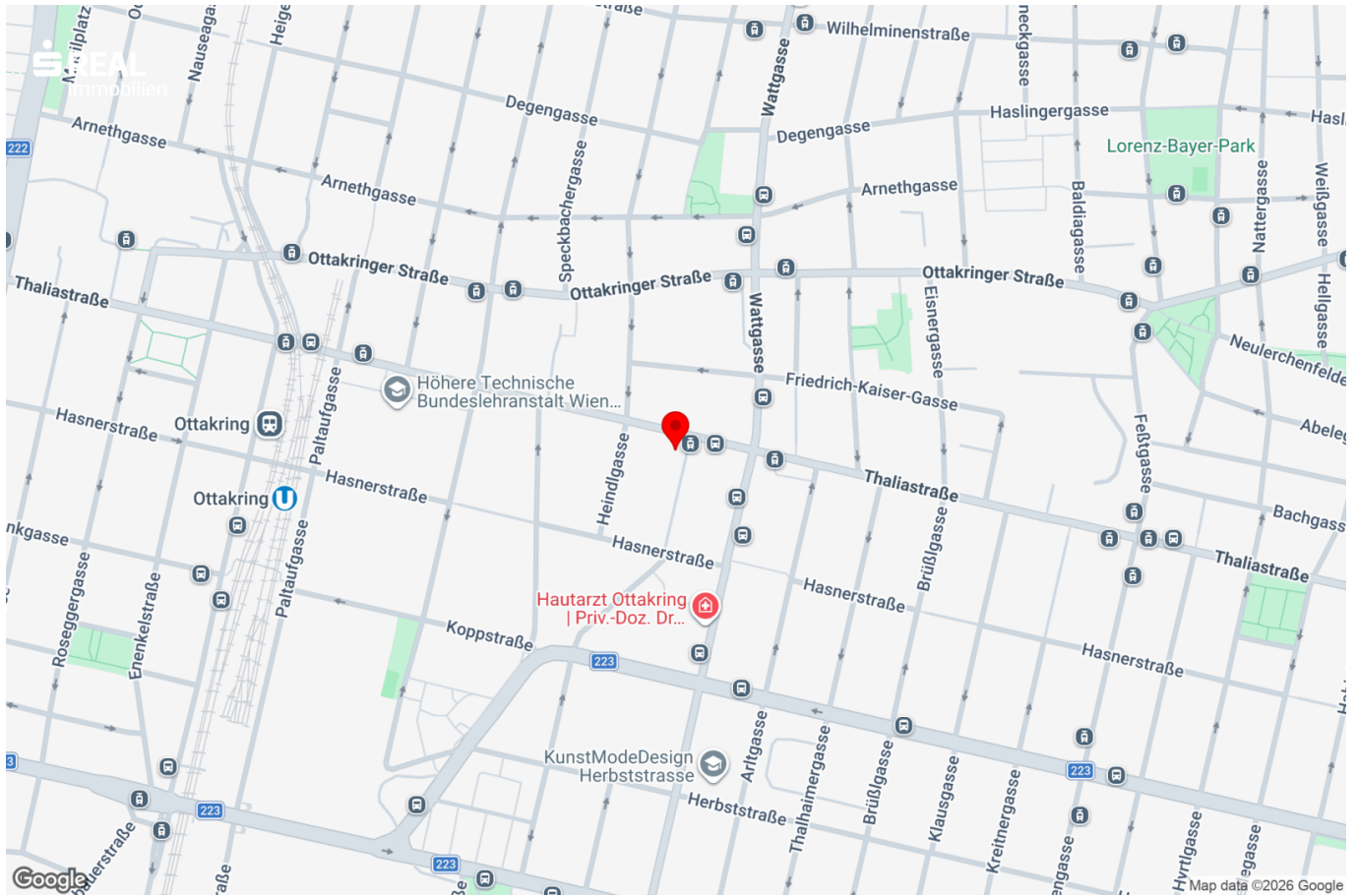






Skizze Planskizze





Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Auf **ca. 80 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine funktionale und charmante Wohnatmosphäre. Sie befindet sich in einem **gepflegten Wohnhaus** aus dem Jahr **1963** und ist **ab sofort** bezugsbereit.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung**, die zum Verweilen einlädt und einen **beeindruckenden Weitblick über die Stadt** bietet.

Raumaufteilung im Überblick:

- **einladender Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe & Co
- **separate, voll ausgestattete Küche** mit gemütlicher **Essecke** und großem Fenster
- **großzügiges Esszimmer** – flexibel nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **ruhiges Schlafzimmer** mit Blick in den Innenhof und ausreichend Stauraum
- **Badezimmer** mit Dusche und Waschtisch
- **separates WC** mit Handwaschbecken für zusätzlichen Komfort
- **großzügiges Wohnzimmer**

Die Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoss** und ist bequem über **den Aufzug oder das Stiegenhaus** erreichbar.

Das durchdachte Raumkonzept sorgt für ein **angenehmes Wohngefühl** und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die **Nassräume und der Flur** sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, während die

Wohn- und Schlafbereiche mit hochwertigem Parkett- sowie Laminatboden in warmer Holzoptik für eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Geheizt wird komfortabel über eine **Etagenheizung mit eigener Gasterme**.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum** sowie ein der Wohnung zugeordnetes **großzügiges Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3154902?accessKey=6a9b>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Lage verbindet **urbanes Leben** mit **höchster Lebensqualität**, alles, was Sie brauchen, liegt sprichwörtlich vor der Tür. **Billa und Lidl** befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Einkäufe für den täglichen Bedarf im Handumdrehen. Für ein noch größeres Angebot an Geschäften, Gastronomie und Unterhaltung erreichen Sie die **Lugner City** in wenigen Minuten.

Darüber hinaus finden sich in der Umgebung zahlreiche **Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants**, die den Alltag besonders komfortabel machen und eine abwechslungsreiche Nahversorgung bieten.

Optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- **U-Bahn:** Die Station **Ottakring (U3)** ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.
- **Bus:** Die Haltestelle **Pfenninggeldgasse** liegt praktisch vor der Haustüre und wird von den Linien **48A**

(ca. 1 Minute zu Fuß) und **12A** (ca. 3 Minuten zu Fuß) bedient.

- **S-Bahn und Straßenbahn:** Zusätzlich stehen die **S45** sowie die Straßenbahnlinien **9, 46 und 48** in der Nähe zur Verfügung.

Die Wohnung überzeugt somit durch perfekte Nahversorgung und eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <125m

Klinik <625m

Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen



Schule <175m
Kindergarten <225m
Universität <800m
Höhere Schule <425m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.225m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <375m
Post <375m
Polizei <275m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <450m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.