

Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung | 1160 Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 6729/1144

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1903
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,86
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	152,71 €
USt.:	16,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

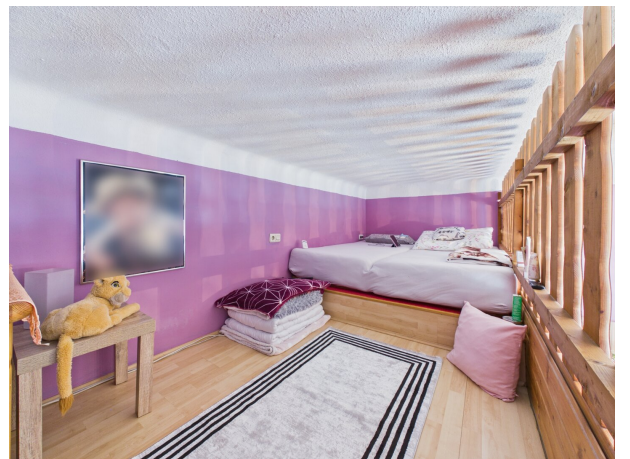
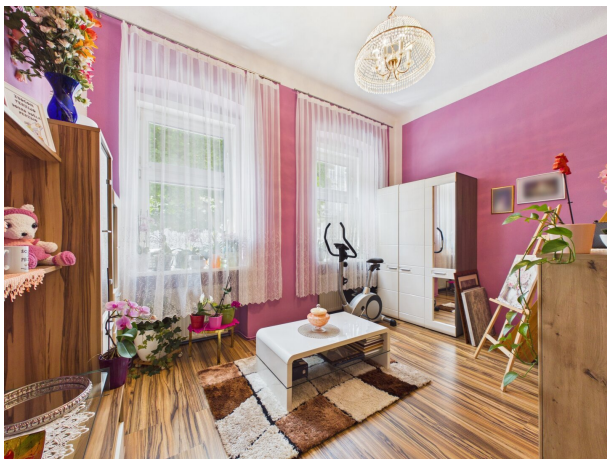


Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48







Avana



Parterre

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
79.7 m²



Hohebene



(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Diese Altbauwohnung aus dem Jahr 1903 hat sich ihren ursprünglichen Charme bewahrt: hohe Decken, großzügig geschnittene Räume und Details, die man in Neubauten heute vergeblich sucht. Zusammen mit einer durchdachten Raumaufteilung entsteht ein Zuhause, das gemütlich und großzügig zugleich wirkt.

Der Vorraum empfängt Sie und führt zur möblierten Küche, zum separaten WC sowie in den Wohnbereich. Mit rund 21,4 m² bietet das Wohnzimmer viel Freiraum für Wohn- und Essbereich, genug Platz, um sich hier individuell einzurichten. Gleich nebenan liegt das ebenfalls 21,4 m² große Schlafzimmer, das durch eine Hochebene einen ganz eigenen Charakter bekommt und zusätzliche Nutzfläche schafft. Der darunterliegende Schrankraum sorgt für Stauraum, ohne den Raum zu verstellen. Das rund 6 m² große Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, ein Waschmaschinenanschluss rundet die Ausstattung ab.

Auch die Lage überzeugt: Der 16. Bezirk Ottakring bietet mit Supermärkten, Cafés, Ärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe alles für den Alltag, während die U3-Station Ottakring für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt sorgt. Wer es grüner mag, findet mit Wilhelminenberg, Ottakringer Wald und Kongresspark gleich mehrere Erholungsflächen in der Nähe.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 8 m²
- WC mit ca. 1,10 m²
- Küche mit ca. 9,30 m²
- Badezimmer mit ca. 6 m²
- Zimmer mit ca. 21,40 m²
- Zimmer mit ca. 21,40 m²

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld

gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap