# 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Grünblick im Herzen von Ottakring




**Objektnummer: 7311/741**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien,Ottakring |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 49,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 49,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 176,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,31 |
| **Kaufpreis:** | 149.950,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

5.398,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Adrian Walli**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

T +436764019820
H +436764019820







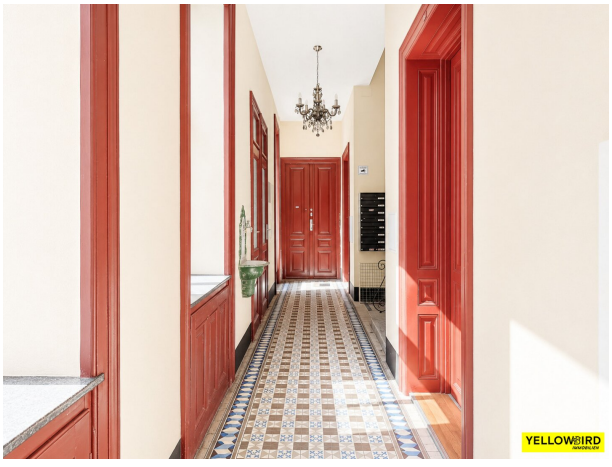








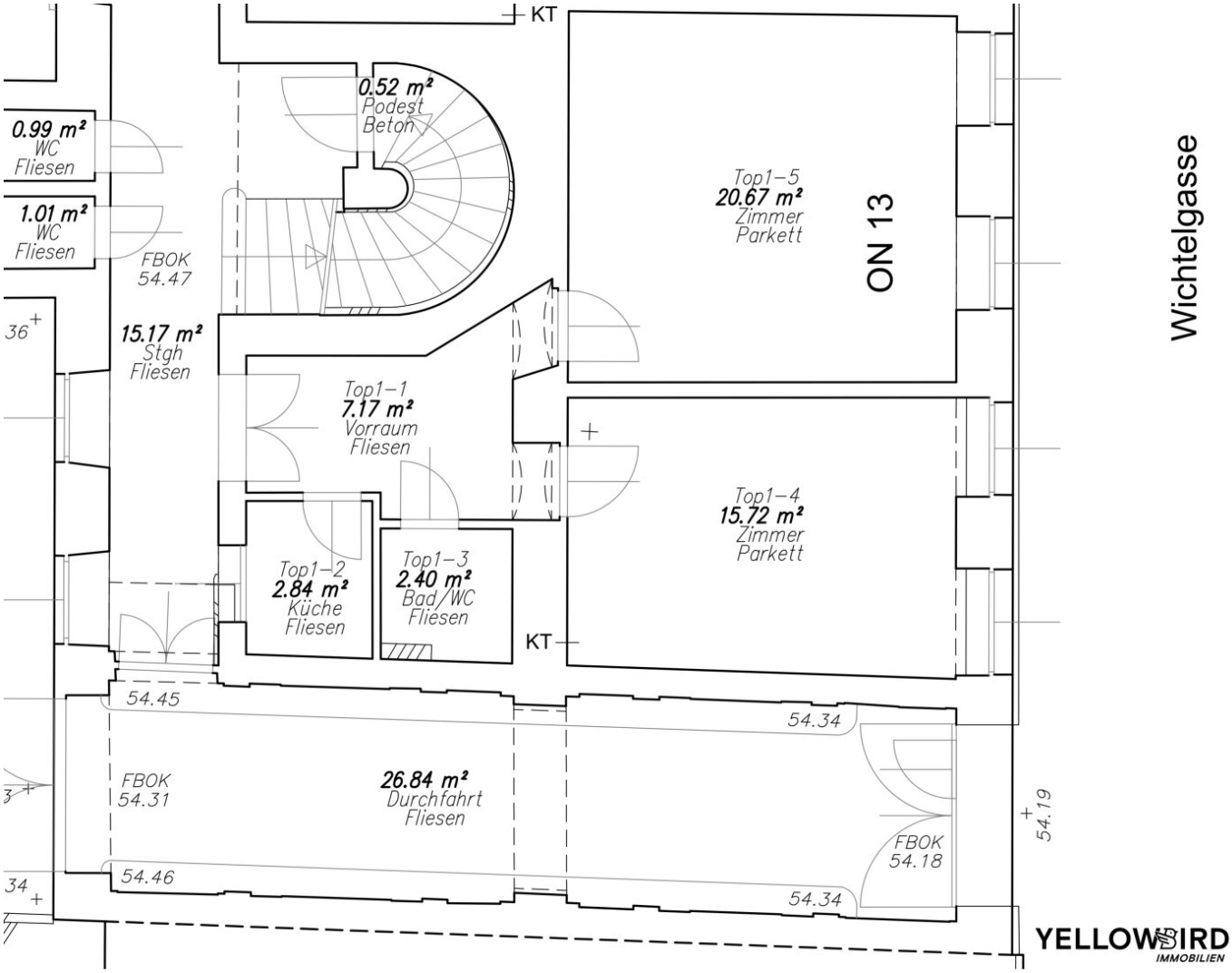











KT
0.52 m²
Podest
Beton
0.99 m²
WC
Fliesen
1.01 m²
WC
Fliesen
FBOK
54.47
15.17 m²
Stgh
Fliesen
36
Top1–1
7.17 m²
Vorraum
Fliesen
Top1–5
20.67 m²
Zimmer
Parkett
ON 13
Top1–4
15.72 m²
Zimmer
Parkett
Top1–2
2.84 m²
Küche
Fliesen
Top1–3
2.40 m²
Bad/WC
Fliesen
KT
54.45
54.34
FBOK
54.31
26.84 m²
Durchfahrt
Fliesen
54.19
FBOK
54.18
54.46
54.34
34
Wichtelgasse
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines **gepflegten Altbauhauses** und überzeugt durch ihre **helle Wohnatmosphäre** sowie die **zentrale Ruhelage** im Herzen des **16. Bezirks**.

**HIGHLIGHTS:**

- Gepflegtes Altbauhaus
- Helle Wohnräume
- Viel natürliches Tageslicht
- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Orientierung: OSTEN
- Öffentliche Verkehrsanbindung (U6 Thaliastraße & Burggasse-Stadthalle, Bus 48A, Straßenbahn 6,18)
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt

**INFOS ZUR WOHNUNG:**

- Stockwerk: Erdgeschoss
- Baujahr:
- Beziehbar: ab sofort
- Wohnfläche: ca. 49m²

- Zimmer: 2
- Möblierung: Küche und Badezimmer möbliert
- Waschmaschinenanschluss: Ja
- Lift: Nein
- Badezimmer: Dusche, WC
- Heizung: Gasetagenheizung
- Raumhöhe: ca.  m
- Ausrichtung: OSTEN

**KOSTEN:**

- **KAUFPREIS: € 149.950,-**
- **BETRIEBSKOSTEN MONATLICH inkl. USt.: €**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

- Kaufvertrag bei der Kanzlei Brinskele Rössner: 1%

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**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