

**Gepflegte Erdgeschosswohnung in zentraler Lage von
Ottakring - Mieterin zieht August '26 aus**



Objektnummer: 1945/2709

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,16 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	138,26 €
USt.:	13,83 €
Provisionsangabe:	

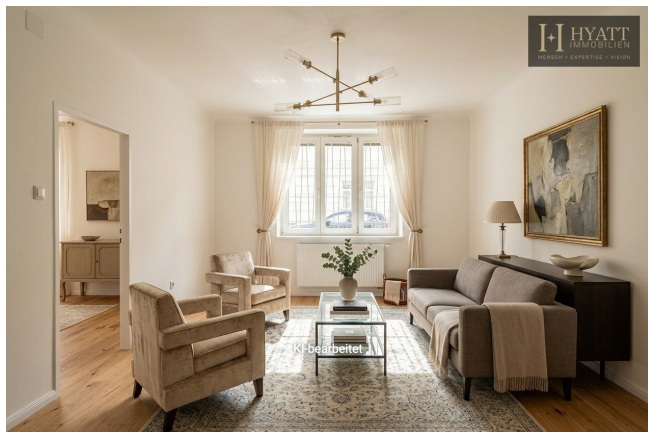
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

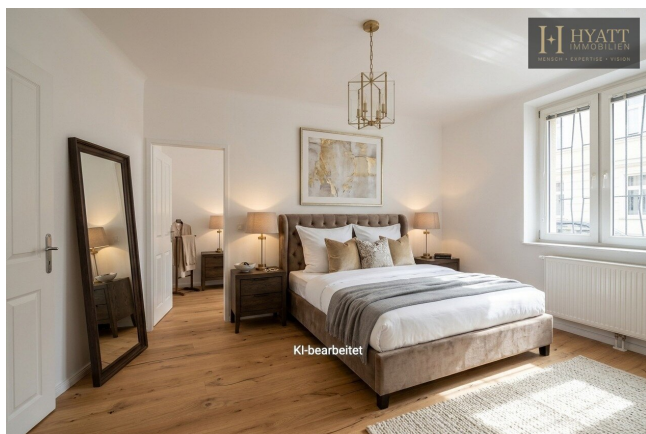
Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk

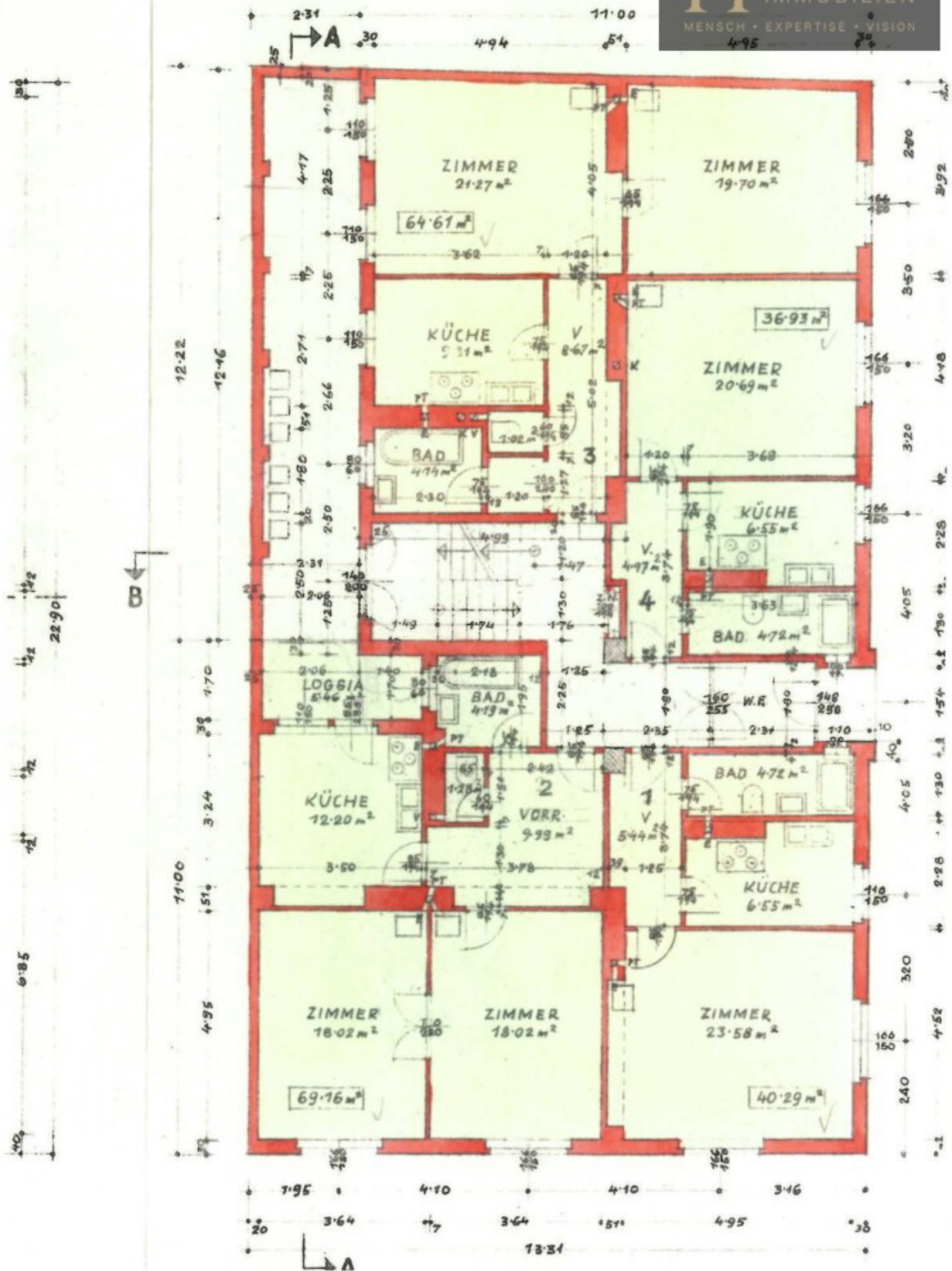
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien







ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss eines soliden Wohnhauses aus dem Jahr 1957 (Hauszustand gepflegt/gut, RL ca. 18.000 € keine Sanierungen geplant)** und überzeugt durch ihre **funktionale Raumaufteilung** und das **freundliche Wohnambiente**. Auf rund **69 m² Wohnkomfortfläche** präsentiert sich ein klar strukturierter Grundriss, der ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und eine vielseitige Nutzung ermöglicht.

Alle Räume sind zentral begehbar. Der Wohn- und Schlafbereich ist **südseitig ausgerichtet** und öffnet sich zum ruhigen Innenhof, wodurch die Wohnung den ganzen Tag über von natürlichem Licht profitiert. Die **Loggia mit etwa 5,5 m²**, die direkt von der Wohnung aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum um eine geschützte Freifläche und bietet einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen.

Das Badezimmer und das separate WC sind zeitgemäß ausgestattet, die Küche funktional gestaltet. Beheizt wird die Einheit über eine **Gas-Kombitherme**, die zugleich die Warmwasseraufbereitung übernimmt. Ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum, und im Haus stehen **allgemeine Nebenräume** wie ein Trocken- und Fahrradabstellbereich zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet, die Mieterin zieht mit Ende August aus! Besichtigungstermine erst nach vollständiger Verifikation der Anfrage.**

Insgesamt verbindet diese Einheit **solide Bausubstanz, ruhige Lage und klare Struktur** – ein stimmiges Gesamtbild für alle, die Wert auf Beständigkeit und gute Wiener Wohnqualität legen.

Kontakt Überzeugen Sie sich persönlich vom enormen Potenzial dieser Immobilie. Wir laden Sie herzlich zu einer diskreten und seriösen Besichtigung ein – kontaktieren Sie uns für Ihre individuelle Terminvereinbarung.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap