

Sofort verfügbar: Sanierte Wohnung nahe U3 Ottakring!



Wohnzimmer, KI Visualisierung

Objektnummer: 299808

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seitenberggasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1903
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,90 m ²
Nutzfläche:	58,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 178,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,86
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	142,70 €
USt.:	15,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

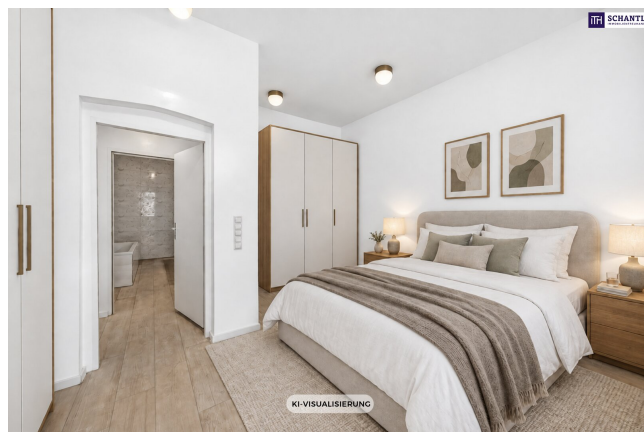
Ihr Ansprechpartner

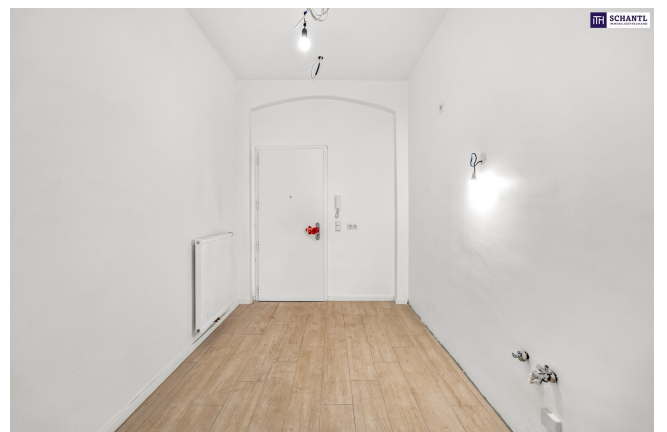
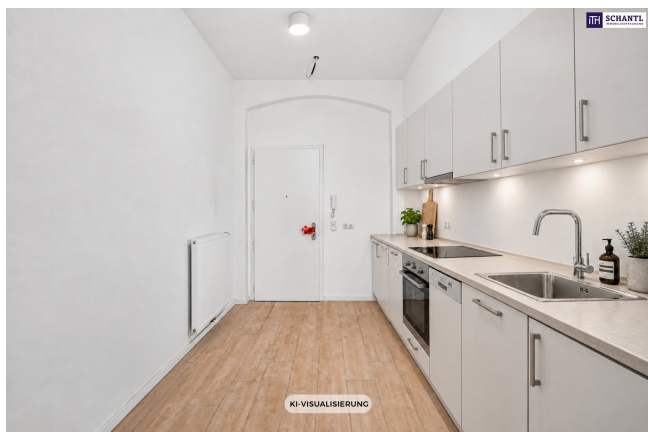


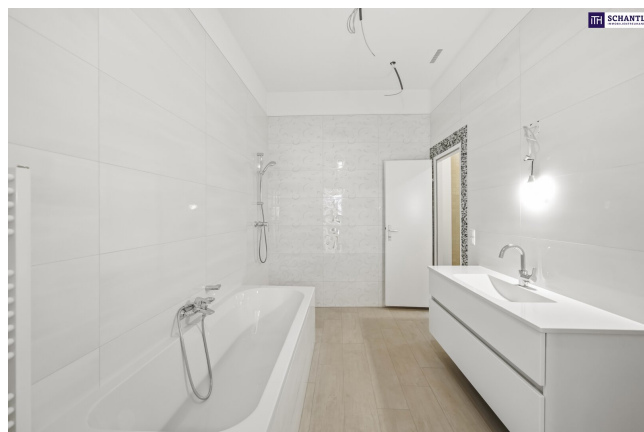
Tatiana Sagmeister

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Passauer Platz 6

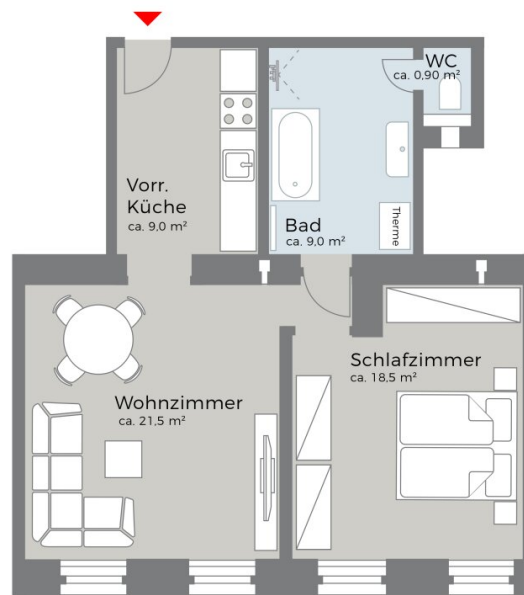












Erdgeschoss, ca. 58,90 m²

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Objektbeschreibung

Die sanierte Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung** und ostseitiger Ausrichtung.

Sämtliche Räume sind mit pflegeleichten Fliesen in Parkettoptik ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss; beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Eine Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann von den neuen Eigentümern ganz nach den eigenen Vorstellungen geplant und eingebaut werden.

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar!**

Ein Kellerabteil kann im Rahmen eines Nutzungsrechts um zusätzlich € 2.000,- erworben werden.

Highlights im Überblick:

- Sanierte Wohnung im Erdgeschoss
- Ruhige Seitengasse nahe U3 Ottakring
- Sehr gute und praktische Raumaufteilung
- Ostseitige Ausrichtung
- Deckenhöhe: 3,50 m
- Fliesenböden in allen Räumen
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Gasetagenheizung

- Freie Gestaltungsmöglichkeit der Küche
- Ab sofort verfügbar
- Kellerabteil optional um € 2.000,-

Eckdaten der Einheit:

- Wohnfläche: ca. 58,90 m²
- 2 Zimmer
- Wohnungseigentum
- Baujahr Haus: 1903

Sonstiges

Stand der Reparaturrücklage per 03.11.2025: € 25.849,06.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Betriebskostenvorschreibung

- Vorausschau 2026
- etc.

Hinweis zu KI-Visualisierungen

Die als „KI-Visualisierung“ gekennzeichneten Bilder zeigen virtuelle Einrichtungsvorschläge. Die dargestellte Möblierung und Dekoration – insbesondere die Küche – sind nicht vorhanden und nicht im Kaufpreis enthalten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U3 Ottakring (ca. 6 Gehminuten)
- Straßenbahn 2, 44 (ca. 3-5 Gehminuten)
- Bus N46, 10A

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap