Stylische 2 Zi Wohnung (topsaniert)



Objektnummer: 26030

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,80 m²
Nutzfläche:	42,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	88,85 €
USt.:	10,24 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17
1010 Wien


Indiana Jones and
the Dial of Destiny






Home
Apps
Library
Legally Blonde
The EggVenturers
Jam Van
NETFLIX

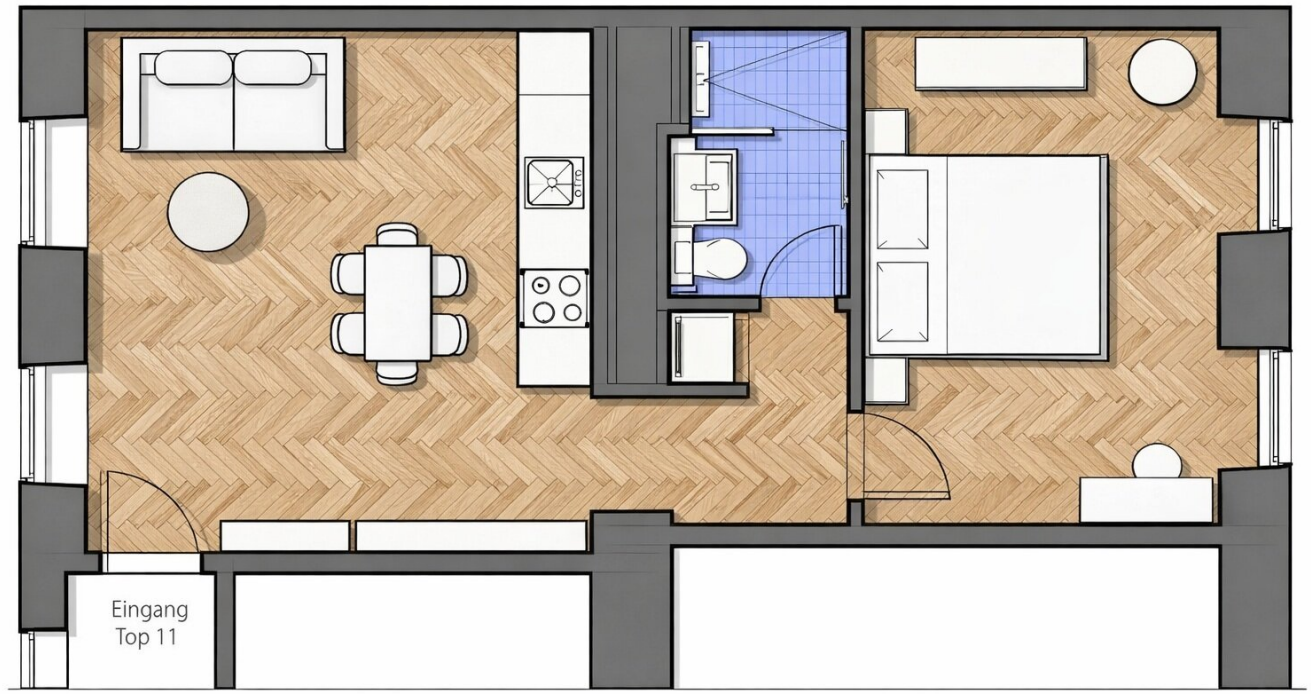











Eingang
Top 11


N

Objektbeschreibung

Stylische Altbau-Wohnung Nähe Kongresspark

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in der **Redtenbachergasse im beliebten 16. Bezirk** und wurde 2023 topsaniert (wie Erstbezugs-Zustand) und sehr stylisch eingerichtet. Die Ausrichtung in zwei Himmelsrichtungen (SO/NW) ermöglicht ein Querlüften der Wohnung.

Highlights der Wohnung

Die Wohnung überzeugt durch eine **perfekte Raumaufteilung** und eignet sich sowohl zur **Eigennutzung als auch als interessante Anlageimmobilie**.

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- **großzügige Wohnküche**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer samt WC**
- **Vorzimmer**

Raumaufteilung und Ausstattung

Der **großzügige Wohnbereich** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Das **Schlafzimmer** verfügt über eine angenehme Größe und schafft einen ruhigen Rückzugsort. Das **Badezimmer** (samt WC) ist voll ausgestattet. Praktisch ist auch die Nische vor dem Badezimmer, die für Waschmaschine und Gastherme zur Verfügung steht.

Die Wohnung ist sehr geschmackvoll eingerichtet und kann optional **vollmöbliert** (gegen Ablöse) oder unmöbliert übernommen werden.

Lage und Infrastruktur

Die **Redtenbachergasse im 16. Bezirk** zeichnet sich durch ihre **gute Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs** aus.

Geschäfte, Supermärkte, Apotheken, Gastronomiebetriebe sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die **gute öffentliche Verkehrsanbindung** sind auch die Wiener Innenstadt und weitere Bezirke rasch erreichbar. Die Straßenbahnlinie 43 bringt Sie in etwa 5 Minuten zur S-Bahn Station Hernals bzw. in etwa 10-15 Minuten zur U2 Schottentor.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die **zahlreichen Grünanlagen und Naherholungsgebiete des Wiener Westens** an.

Kaufpreis und Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung: EUR 249.500

Betriebskosten: EUR 111,60 pro Monat

Rücklage: EUR 47,27 pro Monat

Beziehbar ab: Anfang 2027

Für nähere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** steht Ihnen

Mag. Mario Rauch unter Tel. 0650/922 79 63 gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap