Designer-Klein-Apartment in Wien 16 Ottakring: kernsanierte 1,5 Zimmer Wohnung mit Miniküche - mit Wertsteigerungspotenzial und niedrigen Folgekosten



Objektnummer: 2142/22647

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	21,70 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	45,43 €
Heizkosten:	15,80 €
USt.:	6,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien























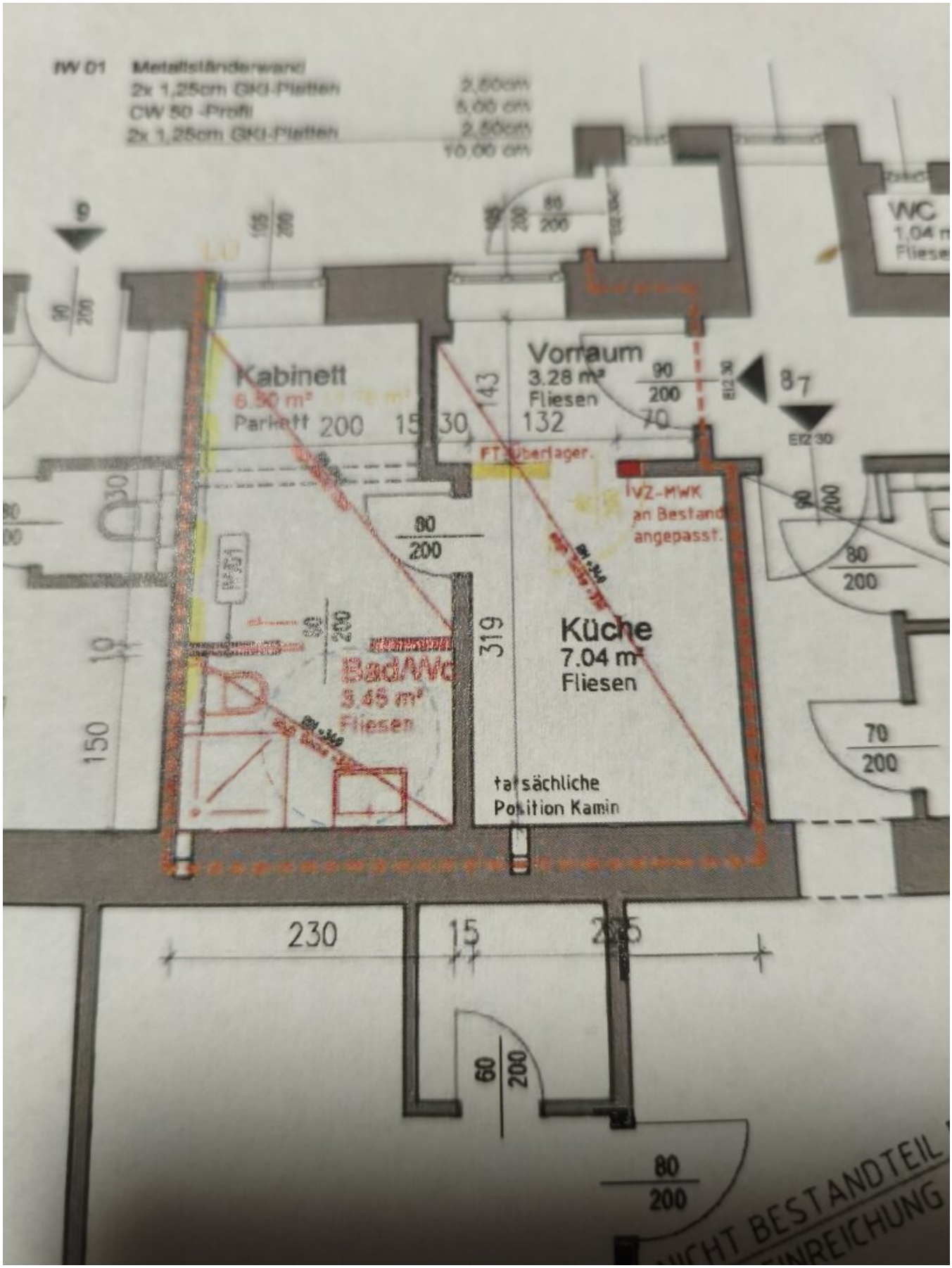









SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT
MAKLER


IW 01 Metallständerwand
2x 1,25cm GKI-Platten
CW 50 -Profil
2x 1,25cm GKI-Platten
2,50cm
5,00 cm
2,50cm
10,00 cm
WC
1,04 m²
Fliesen
Kabinett
6.50 m²
Parkett
Vorraum
3.28 m²
Fliesen
FT-Überlager.
IVZ-MWK
an Bestand
angepasst.
Küche
7.04 m²
Fliesen
Bad/WC
3.45 m²
Fliesen
tatsächliche
Position Kamin
EI2 30
200
15
30
132
143
319
150
230
15
60
70
80
90

Objektbeschreibung

Intelligente Raumarchitektur & kompromisslose Qualität

Auf kompakten 21,17 m² wurde hier ein wahres Raumwunder geschaffen. Dank einer durchdachten Planung und modernster Kernsanierung im **Jahr 2026** (alle Leitungen für Strom, Wasser, Heizung und Fenster, Türen, Badezimmer sowie WC neu) vereint diese Wohnung historischen Altbau-Charakter mit modernstem Komfort.

- **Lage:** Erdgeschoss, mit herrlicher Ausrichtung in den ruhigen **Innenhof**
- **Wohnfläche:** ca. 21,17 m² (durch intelligente Planung extrem großzügig wirkend)
- **Zimmer:** 1,5 (Wohnbereich mit offener Miniküche + separates Kabinett/Schlafebene)
- **Neue Miniküche:** Dank der **neuen Miniküche,** ist die Wohnung bezugsfertig-----
- **Baujahr Haus:** Gründerzeit (ca. 1900), gesamtes Haus & Wohnung **2026 kernsaniert**
- **Heizung:** Gasheizung, gesteuert über einen komfortablen Funkthermostat + neuer Durchlauferhitzer
- **Betriebskosten (inkl. Reparaturrücklage):** Unschlagbar günstig **nur €77,23 pro Monat!**

Der Rundgang:

- **Sicherer & heller Empfang:** Schon beim Betreten durch die moderne **Brandschutztür** gelangen Sie in den einladenden Vorraum. Ein großzügiges Fenster flutet diesen Bereich mit Tageslicht und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre vom ersten Moment an.
- **Stilvolles Design-Element (Antikziegel-Mauer):** Das Vorzimmer und der

Wohnbereich werden durch eine handgefertigte, **kurze Raumteiler-Mauer** elegant voneinander getrennt. Diese ist mit historischen **Antikziegeln** gemauert und verleiht dem Raum in Kombination mit einer passenden Abdeckung einen unvergleichlichen, warmen Altbau-Charakter mit modernem Loft-Flair

- **Wohnen & Kochen:** Der Hauptraum bietet optimal Platz für einen gemütlichen Wohnbereich. Eine neu eingebaute **kleine, offene Küche** macht diese Immobilie bezugsfertig

- **Geniales Schlafgalerie-Konzept:** Um den Platz perfekt zu nutzen, wurde eine massive, **abgehängte Holzdecke aus spezieller Brandschutz-Holzverkleidung** eingearbeitet. Sie dient als komfortabler, gemütlicher Schlafraum oder als Galeriebereich für Gäste – handwerklich auf höchstem Niveau und optisch ein echter Hingucker!

- **Kabinett als zusätzlicher Schlafbereich nutzbar:** Vom Wohnraum aus betreten Sie das separate lichtdurchfutete Kabinett, dank des großen Fensters

- **Das Designer-Bad:** durch das Kabinett kommen Sie in das luxuriöse kleine Badezimmer und jede Menge Möglichkeiten zum verstauen. Hier wurde an nichts gespart:

- Hochwertigste Fliesen und ein eleganter **Waschbeckentisch aus echtem Marmor**.

- Stilvolle **Hängetoilette von Villeroy & Boch**.

- Hochwertige **Armaturen und Waschbecken von Hansgrohe**.

- Eine moderne **Glastrennwand**, die den Nassbereich perfekt schützt und edel aussieht.

- Eine **bodenebene, walk-in Dusche** sowie ein integrierter **Waschmaschinenanschluss**.

- **Edle Böden:** Der Boden begeistert durch eine gelungene Kombination aus

pflegeleichten Fliesen in edler Holzoptik und echtem, warmem **Eichen-Parkettboden**.

- **Neue Fenster & perfekte Energiewerte:** Die neuen, **dreifach verglasten Fenster** halten jeglichen Stadtlärm draußen. Dank der massiven, **1 Meter dicken Kellerdecke** des historischen Hauses speichert die Wohnung hervorragend Wärme – das bedeutet: **kaum Heizkosten im Winter** und extrem niedrige Fixkosten!

Die Highlights auf einen Blick

- **Offene Miniküche:** Neu eingebaute offene Minküche im Wohnbereich, bezugsfertige Wohnung
- **Kernsaniert 2026:** Erstbezug nach umfassender Sanierung (Leitungen, Bad, Böden, 3-fach verglaste Fenster, Brandschutztür, Galerie-Schlafebene).
- **Wunderschönes Detail:** Stilvolle Raumteiler-Mauer aus originalen **Antikziegeln** zwischen Vorzimmer und Wohnbereich.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Inklusive Galerie-Schlafebene und hellem Vorraum, helles Kabinett, Badezimmer mit Fenster
- **Luxus-Bad:** Marmor-Waschtisch, Villeroy & Boch Hänge-WC, hochwertige Armaturen von Hansgrohe, bodenebene Dusche und Regendusche & Waschmaschinen- und Küchenanschlüsse vorhanden
- **Geringste Fixkosten:** Extrem niedrige Betriebskosten mit Reparaturrücklage unter 78,- € durch die dicke Kellerdecke extrem wärmespeichernd und heizungsschonend.
- **Innenhof-Ruhe:** Ruhige Ausrichtung in den begrünten Innenhof aus Steinböden (mitbenützbar), kombiniert mit Top-Infrastruktur.
- **Schiebetür - neu eingebaut:** Eine neue Schiebetür zum Badezimmer wurde eingebaut. Für Privatsphäre wurde gesorgt.

Die **Wilhelminenstraße** liegt im pulsierenden 16. Bezirk, nur wenige Schritte vom Wiener Gürtel und der U-Bahn-Station U6 entfernt. Dank der Nähe zur Manner-Fabrik, dem AKH Wien, zahlreichen Universitätsstandorten und dem vielfältigen Kultur- und Gastronomieangebot rund um den Gürtel und die Thaliastraße genießen Sie hier urbanes Leben in Reinform. Trotz der zentralen Lage orientiert sich diese Wohnung zum ruhigen Innenhof hin – hier finden Sie absolute Ruhe mitten in der Stadt.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit, **bezugsfertige Wohnung** – ideal für Studierende, als erstklassige Pendlerwohnung oder als renditestarke Anlageimmobilie mit minimalen Erhaltungskosten in Wien Ottakring!

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren

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 <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap