Stylisch, leistbar und mit Balkon - Hier lässt es sich gut leben!



Objektnummer: 4086

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1897
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	273.500,00 €
Betriebskosten:	102,24 €
USt.:	12,06 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14
1010 Wien

T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 165
F +43 (0)1 356 00 21 - 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.






KI-Generiert


Vienna






SMEG


SMEG



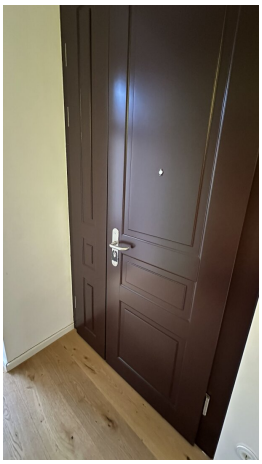






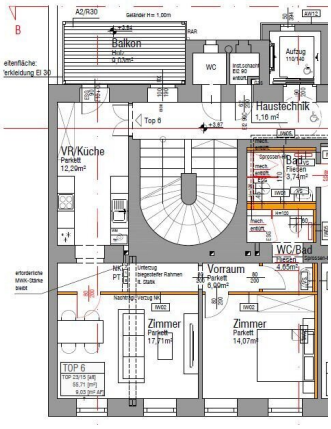






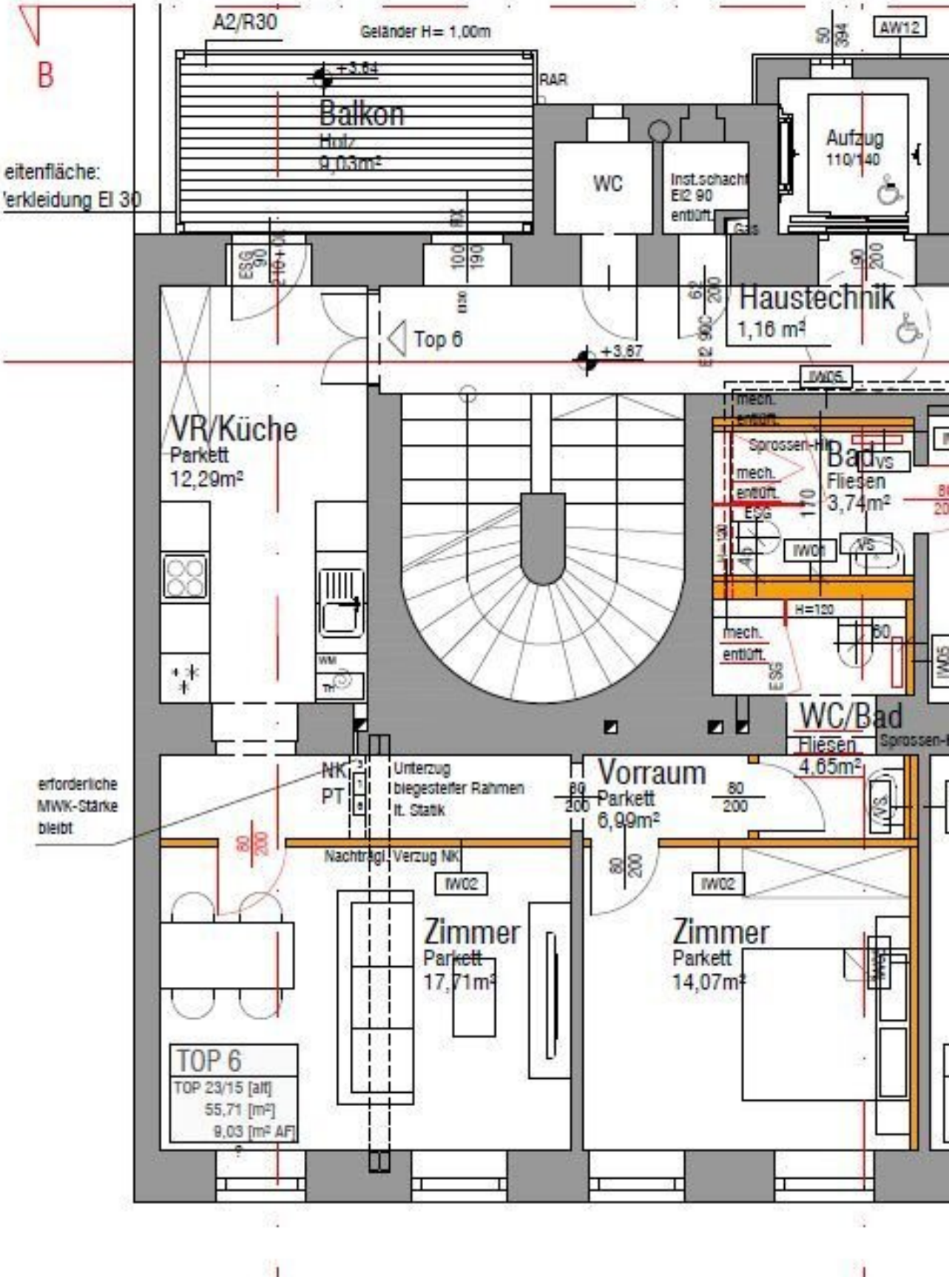





Balkon
WC
Aufzug
Haustechnik
1,16 m²
Top 6
VR/Küche
Parkett
12,29m²
Bad
Fliesen
3,74m²
WC/Bad
4,66m²
Vorraum
Parkett
6,60m²
Zimmer
Parkett
17,71m²
Zimmer
Parkett
14,07m²
TOP 6


IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder
ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG
Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name
ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder
gültig bis
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort
12/2027
AT01007403
Treuhänder-Nummer
46762v
Firmenbuchnummer
WKO


B
A2/R30
Geländer H= 1,00m
+3,64
Balkon
Holz
9,03m²
RAR
AW12
Aufzug
110/140
WC
Inst.schacht
EI2 90
entlüft.
Haustechnik
1,16 m²
Top 6
+3,87
IWD5
VR/Küche
Parkett
12,29m²
mech.
entlüft.
Sprossen-Hi
Bad
Fliesen
3,74m²
VS
ESG
IWD1
H=120
WM
TH
WC/Bad
Fliesen
4,65m²
Sprossen-
erforderliche
MWK-Stärke
bleibt
NK
PT
Unterzug
biegesteifer Rahmen
lt. Statik
Vorraum
Parkett
6,99m²
Nachträgl. Verzug NK
IWD2
Zimmer
Parkett
17,71m²
Zimmer
Parkett
14,07m²
TOP 6
TOP 23/15 [alt]
55,71 [m²]
9,03 [m² AF]

Objektbeschreibung

Dein neues Heim mit Balkon in Ottakring: Urban, modern & bezahlbar!

Du suchst eine eigene Wohnung in Wien oder möchtest nicht mehr Miete zahlen?

Warum du diese Wohnung lieben wirst:

Ottakring ist nicht einfach nur ein Bezirk – es ist ein Lebensgefühl, und dieser Stilaltbau der perfekte Ort, um es jeden Tag zu genießen.

>>>> Historisches Wohngefühl im Stilaltbau - Nach Sanierung jetzt mit Balkon: Hohe Räume mit großen Fenstern, die Platz zum Atmen lassen.

>>>> Bestes aus zwei Welten: Urbanes Flair am Brunnenmarkt und Yppenplatz auf der einen Seite – Ruhe und Heurigenkultur am Wilhelminenberg auf der anderen Seite.

>>>> Perfekte Anbindung: Bus vor der Türe, in wenigen Minuten bei der U6 oder U3 – die Wiener Innenstadt ist nur eine kurze Fahrt entfernt.

>>>> Lebendige Nachbarschaft: Internationale Kulinarik und Gasthäuser im Umfeld.

Das Top im 1.OG bietet auf 55,71 m² zzgl. 9 m² Balkon:

- Vorzimmer mit anschließender, moderner Küche mit SMEG-Geräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Modern-saniertes Badezimmer
- Gang mit perfekten, raumhohen

- Stauraum-Verbau
- Alle Räume sind zental begehbar.
- Kellerabteil
- Balkon

Die AUSSTATTUNG.

- Praktische Garderobe mit Sitzplatz, welche in die Küchengestaltung integriert wurde
- **Außergewöhnliche Komplettküche mit Geräten der Marke Smeg,** eine bekannte italienische Premium-Marke, die für ihr ikonisches Retro-Design im Stil der 1950er-Jahre bekannt ist. Einzigartig im Design: Die Geräte der Marke **Smeg** sind absolute Hingucker und als Deko-Objekte in jeder Küche ein Statement.
- WM-Anschluss in der Küche
- **Glaselemente** an den Küchenrückwenden
- Runde Design-Schalter und -Steckdosen
- **Beleuchtung** inklusive
- **Modern-saniertes Badezimmer** mit großen Fließen, Dusche, Waschbecken mit Spiegel, Handtuchtrockner, WC sowie mit Badezimmermöbel
- Hohe Räume

- Neue Fenster
- Video-Gegensprechanlage
- Sicherheitstüre
- Fahrradraum im Innenhof

LAGE und INFRASTRUKTUR.

Wohnen in Ottakring bietet dir eine **enorme Vielfalt an urbanem, multikulturellem Flair.** Gerade das **traditionsreiche Grätzel im Umfeld der Ottakringer Brauerei mit guter Infrastruktur und schöner Baukultur** hat sich zu einer **beliebten Wohngegend** Wiens entwickelt. Mit der Straßenbahn bist du **rasch in der Inner City und zugleich im Grünen**, wo dir die Steinhofgründe und der Wilhelminenberg riesige Wiesen, Wanderwege sowie einen unvergleichlichen Panoramablick über ganz Wien bieten. Und **direkt vor der Haustür kannst du das pulsierende, echte Wiener Leben genießen.**

TOP-Öffentliche ANBINDUNG:

- Busline 48A direkt gegenüber
- 2 Busstationen mit dem 48A zur U-Bahn U6
- Buslinie 10A in 3 Gehminuten
- 12 Gehminuten oder mit dem Bus zur U3-Station "Ottakring"

- Straßenbahnline 46 ist fußläufig entfernt.

TOP-Infrastruktur

- **Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Billa, Hofer, Lidl, Penny und Spar** sind fußläufig entfernt.

- Der **Brunnenmarkt ist einer der längsten Straßenmärkte Europas** und bietet frische, günstige Lebensmittel sowie internationales Flair.

- **Zahlreiche Gasthäuser** befinden sich im Umfeld.

- **Schulen** (Volksschule, Realgymnasium, Mittelschule) und **Kindergärten** ermöglichen Kindern und ihren Eltern kurze Wege.

- **Parkanlage Wichtelgasse vor der Haustüre** bietet Freiraum im Grünen.

- **Freizeit, Entspannung und Sport im Grünen** bieten das Kongressbad und der **Wilhelminenberg.**

Hinweis: Die Wohnung wird unmöbliert verkauft. Bei den Bildern handelt es sich um KI-bearbeitete Bilder.

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft: Kanzlei Arbacher-Stöger & Thaler, Kosten: 1,20 % des Kaufpreises zzgl. Ust und Barauslagen

Am besten selbst überzeugen und Besichtigungstermin vereinbaren!

Ihr persönlicher Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf: anobis.at

Die o.a. Angaben erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit der Angaben, die auf Informationen des Eigentümers beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap