

**Altbau-Studiowohnung am Richard-Wagner-Platz |
modernisiert | sofort verfügbar**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/47252

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Richard-Wagner-Platz 9
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1885
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	33,68 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	134.500,00 €
Betriebskosten:	62,70 €
USt.:	6,27 €
Provisionsangabe:	

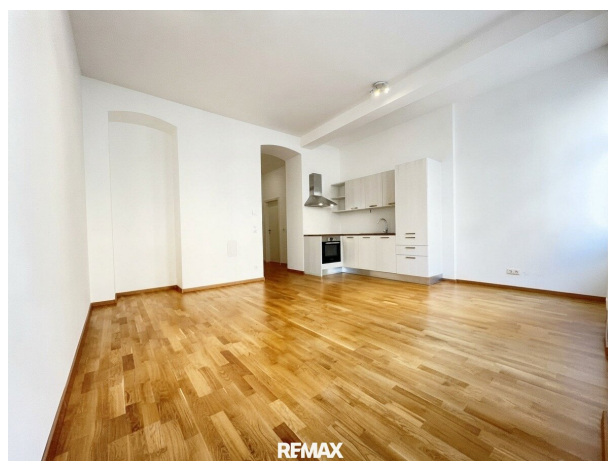
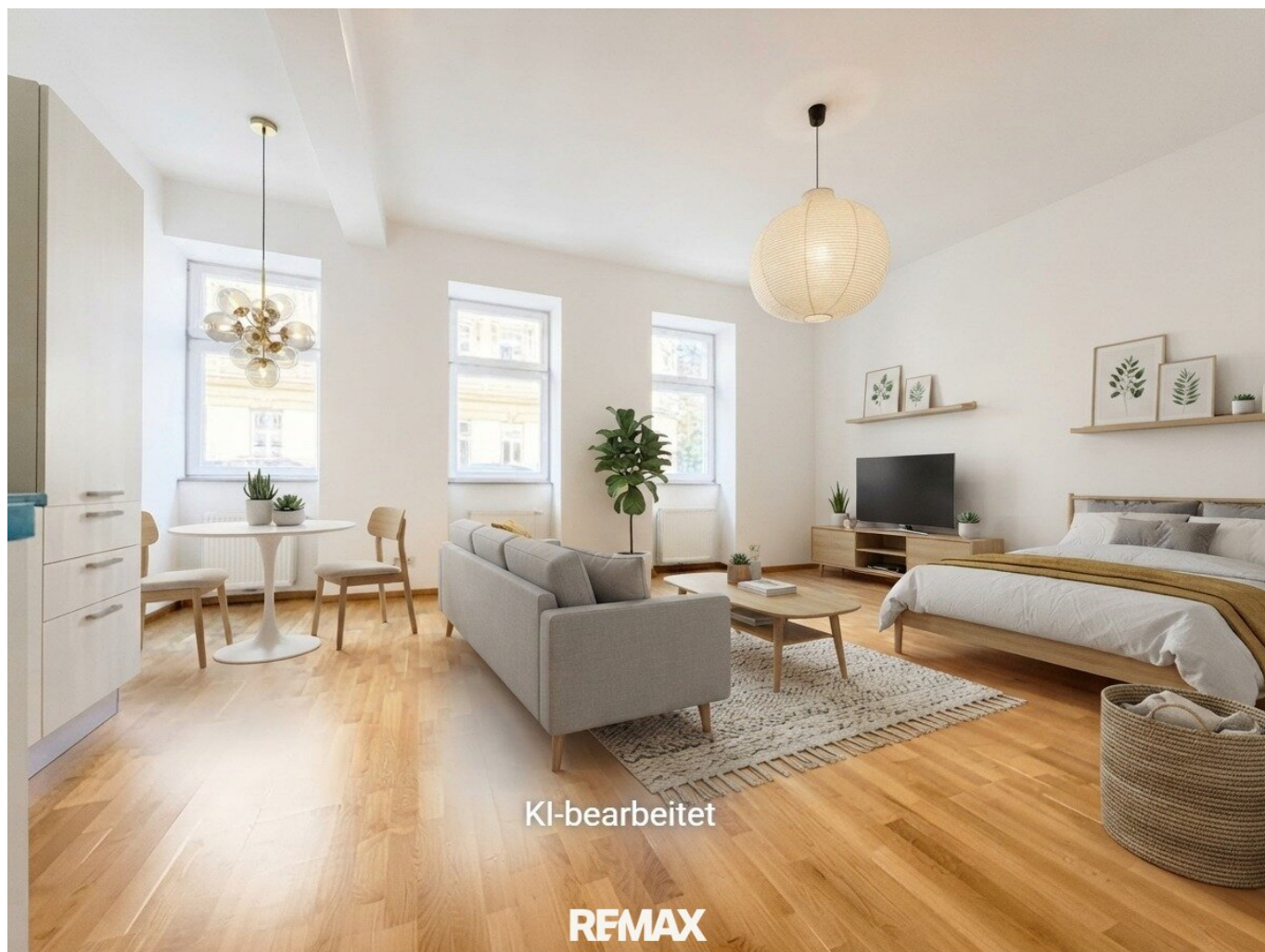
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

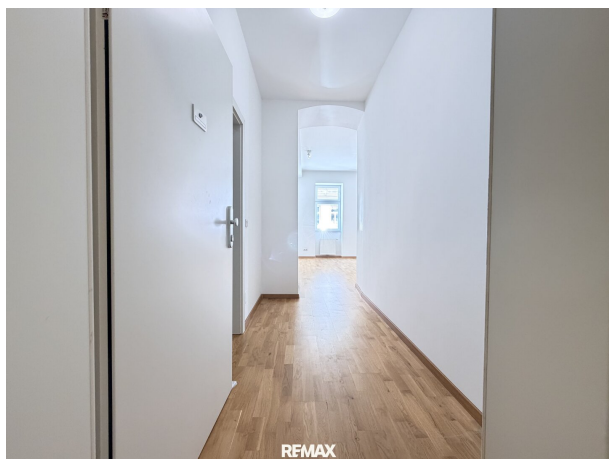
Ihr Ansprechpartner



Peter Balogh

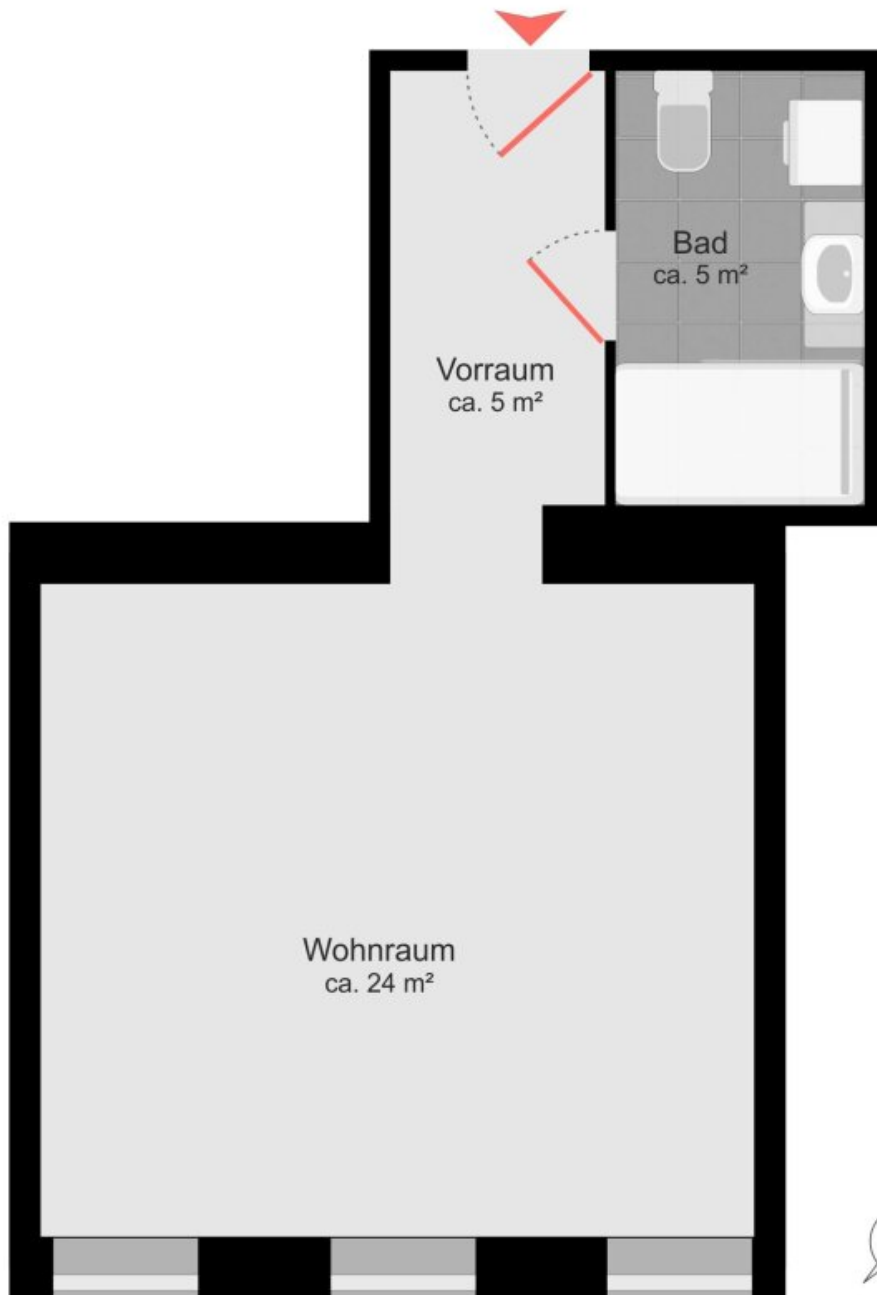
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien











REMAX



REMAX

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte **1-Zimmer-Eigentumswohnung im Studio-Stil mit ca. 34 m² Wohnfläche** im Erdgeschoß eines klassischen Wiener Altbaus am Richard-Wagner-Platz in **1160 Wien-Ottakring**. Der offene Grundriss verbindet Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich zu einem großzügigen, flexibel nutzbaren Raumkonzept.

Das **um 1885 errichtete Altbaugebäude** verbindet klassischen Wiener Charme mit einem gepflegten und modernisierten Erscheinungsbild. Die letzte dokumentierte **Sanierung erfolgte im ca. Jahr 2017**. Sowohl die Fassade als auch der Eingangsbereich und die allgemeinen Teile des Hauses vermitteln einen ansprechenden und gepflegten Gesamteindruck. Das Gebäude verfügt über einen **Personenaufzug**. Eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung aus dem Jahr 2017 liegt vor.

Die Wohnung selbst befindet sich **in einem sehr guten Zustand** und überzeugt durch einen großzügig gestalteten Wohn- und Schlafbereich mit **offener Einbauküche**. Durch die westliche Ausrichtung bietet der Wohnraum eine angenehme natürliche Belichtung.

Das Badezimmer ist mit **Dusche und WC** ausgestattet. Die Dusche ist ebenerdig zugänglich.

Der Zugang von der Straße bis zur Wohnung ist **stufenlos möglich**. Ob darüber hinaus sämtliche individuellen Anforderungen an eine barrierefreie Nutzung erfüllt werden, ist abhängig von den jeweiligen persönlichen Bedürfnissen. Gerne können die dafür relevanten Durchgangsbreiten und Abmessungen im Rahmen einer Besichtigung gemeinsam vor Ort überprüft werden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil mit ca. 2,76 m²**. Beheizt wird die Immobilie mittels **Gas-Zentralheizung**. Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie die vorhandene Einbauküche ergänzen die Ausstattung.

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**.

Kosten: Heizung und Warmwasser: 62,5€ / Betriebskosten: 68,97€ / Rücklage: 43,27€

Hinweis: Sämtliche Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen teilweise auf Informationen des Verkäufers, der Hausverwaltung bzw. sonstiger Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

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 <175m

Apotheke <200m

Klinik <525m

Krankenhaus <1.550m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <275m

Universität <800m

Höhere Schule <650m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <875m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <375m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <825m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap