

**Helle und gepflegte Altbauwohnung in ruhiger
Seitengasse nahe Yppenplatz und Brunnenmarkt**



Objektnummer: 2002/74

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1928
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,02 m ²
Nutzfläche:	80,02 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	159,20 €
USt.:	17,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Holzer

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

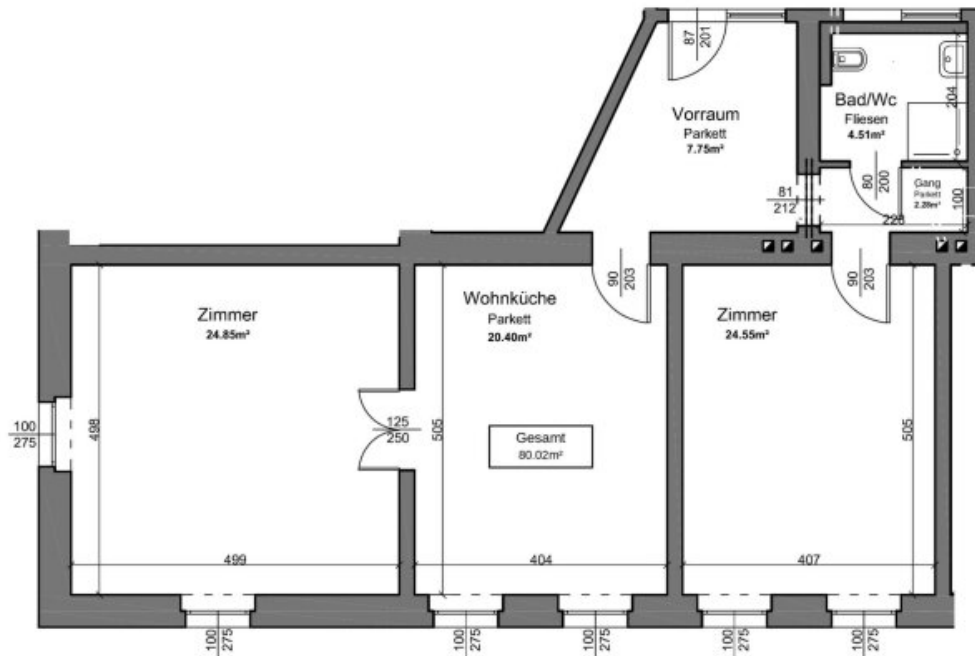
T +43 660 6062313











Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eckwohnung befindet sich im **3. Liftstock eines Altbaus** in der Hubergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring. Die ruhige Seitengasse liegt **unweit des beliebten Yppenplatzes** und der Ottakringer Straße. Die Wohnung verfügt laut vorliegendem Einreichplan über eine Nutzfläche von ca. 80 m² und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Räume und die vielseitig nutzbare Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **20 m² große Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet. Ergänzt wird sie durch **zwei großzügige, annähernd gleich große Zimmer mit jeweils ca. 25 m²**. Dank der Ecklage und der Lage im 3. Stock ist die Wohnung besonders hell und verfügt über **viel Tageslicht**. Eines der beiden Zimmer ist direkt über die Wohnküche zugänglich, das zweite separat über den Vorraum begehbar. Ein geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe sowie ein Badezimmer mit WC und mechanischer Be- und Entlüftung vervollständigen das Raumangebot. Diese Raumaufteilung bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Wohngemeinschaften.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung, die Fenster sind mit **zweifach verglasten Kunststofffenstern** ausgestattet. Nach Angaben des Eigentümers wurde die Wohnung laufend instand gehalten. Die Gastherme wurde zuletzt 2025 gewartet, die Gasinnenleitung 2024 überprüft. Im Zuge der Überprüfung wurden auch kleinere Instandhaltungsarbeiten an der Anlage durchgeführt. Entsprechende Nachweise liegen vor und können bei Interesse eingesehen werden.

Auch das Wohnhaus selbst wird laufend instand gehalten. **Zuletzt wurde die Hauseingangstür saniert**. Darüber hinaus ist laut Protokoll der Eigentümerversammlung das Ausmalen des Stiegenhauses vorgesehen. Im Innenhof stehen Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung nicht zugeordnet.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap