

**Charmante, ruhig gelegene 3 Zimmer-Wohnung, zentral
begehrbar, mit Balkon - WG geeignet**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1662/3204

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	73,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	240,52 €
Heizkosten:	169,23 €
USt.:	54,76 €
Provisionsangabe:	

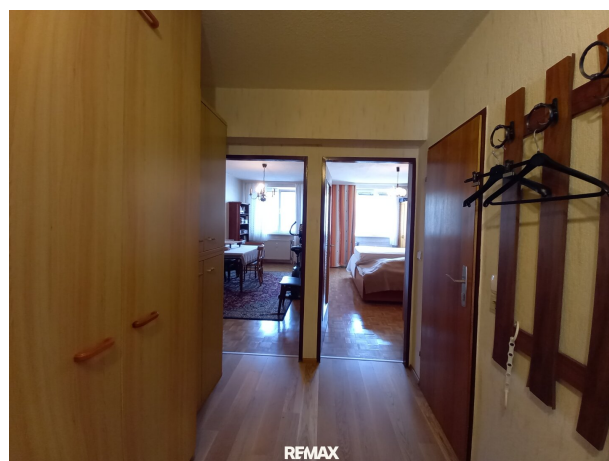
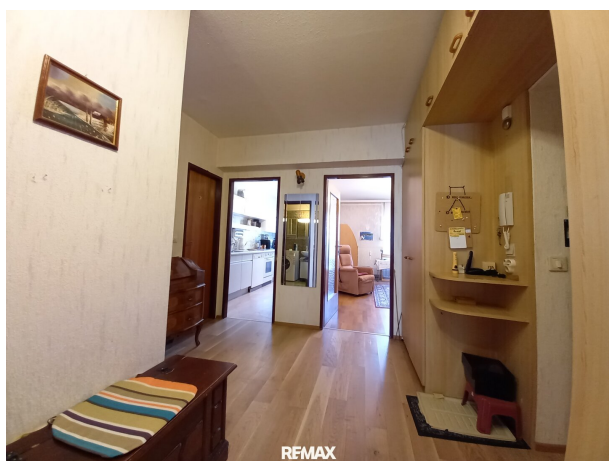
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



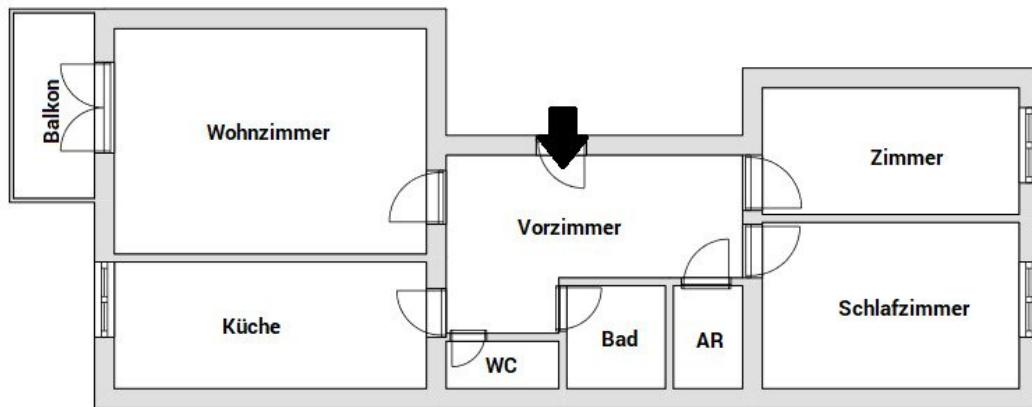
Franz Aichinger

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39









Skizze

REMAX

Objektbeschreibung

Drei Zimmer, ein hofseitiger Balkon und Raum für unterschiedliche Lebenspläne Diese Eigentumswohnung in der Kulmgasse 7, 1160 Wien, bietet auf ca. 73 m² eine durchdachte Aufteilung mit separater Küche und zwei Schlafzimmern. Ob als Zuhause für eine Familie mit Kind, als gemeinsamer Lebensmittelpunkt für ein Paar oder Singles mit zusätzlichem Platzbedarf - hier lässt sich Wohnen individuell gestalten. Der Richtpreis beträgt € 299.000.-

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Zuhauses. Hier ist Platz für gemeinsame Zeit, entspannte Abende und persönliche Einrichtungsideen. Direkt angeschlossen liegt der ca. 3,7 m² große, hofseitige Balkon: ein zusätzlicher Platz im Freien, um morgens Kaffee zu trinken oder nach Feierabend durchzuatmen.

Ein besonderer Vorzug ist die zentrale Raumaufteilung: Die Räume sind vom Vorraum aus begehbar. das schafft Privatsphäre und macht den Grundriss vielseitig nutzbar. Neben dem Hauptschlafzimmer steht ein zweites Schlafzimmer zur Verfügung, das je nach Lebenssituation als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer dienen kann - wertvoller Spielraum für heute und später.

Die separate Küche bietet einen eigenen Bereich zum Kochen und hält das Wohnzimmer für Wohnen und Zusammensein frei. Ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Damit berücksichtigt die Wohnung auch jene praktischen Details, die im täglichen Zusammenleben den Unterschied machen. Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung.

Die Kulmgasse liegt im urbanen Ottakring. Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld der Wilhelminenstraße, darunter ein Billa, ergänzen die Nahversorgung. Die Straßenbahnlinie 2 entlang der Wilhelminenstraße bietet Verbindungen Richtung Innenstadt und Anschluss an die U6 bei der Josefstädter Straße - praktisch für Arbeitswege und Unternehmungen in der Stadt.

Für Freizeit im Grünen bietet der Kongresspark im Bezirk eine abwechslungsreiche Ergänzung zum Stadtleben. Grünflächen, mehrere Kinderspielplätze sowie Ballspiel- und Tischtennisangebote schaffen Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsame Stunden im Freien. So lässt sich das Wochenende auch ohne Ausflug aus Wien abwechslungsreich gestalten,

Ca. 73 m² Wohnfläche, drei zentral begehbbare Zimmer, eine separate Küche und ein hofseitiger Balkon: Diese Wohnung verbindet persönliche Rückzugsbereiche mit Platz für das gemeinsame Leben. Entdecken Sie bei einer Besichtigung, wie der Grundriss zu Ihren Wohnwünschen passt. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap