Neuer Preis € 249.000.- Charmante, ruhig gelegene 3 Zimmer-Wohnung, zentral begehbar, 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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	249.000,00 €
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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


2025
RE/MAX

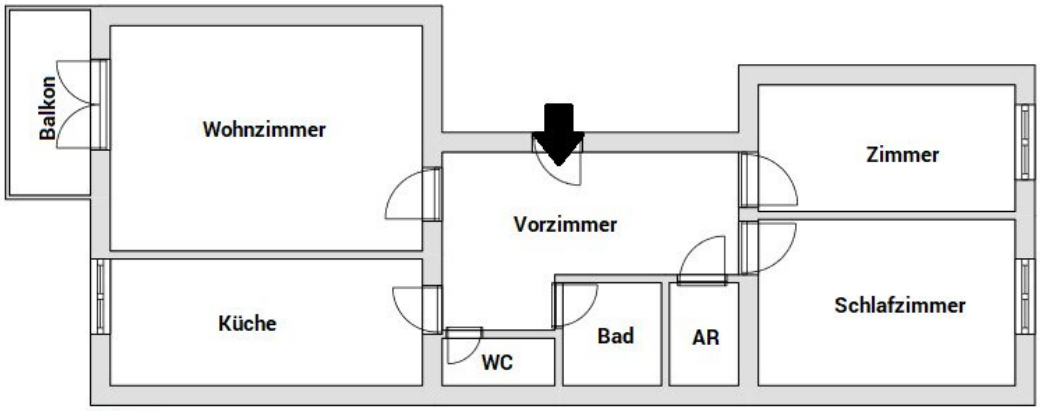

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

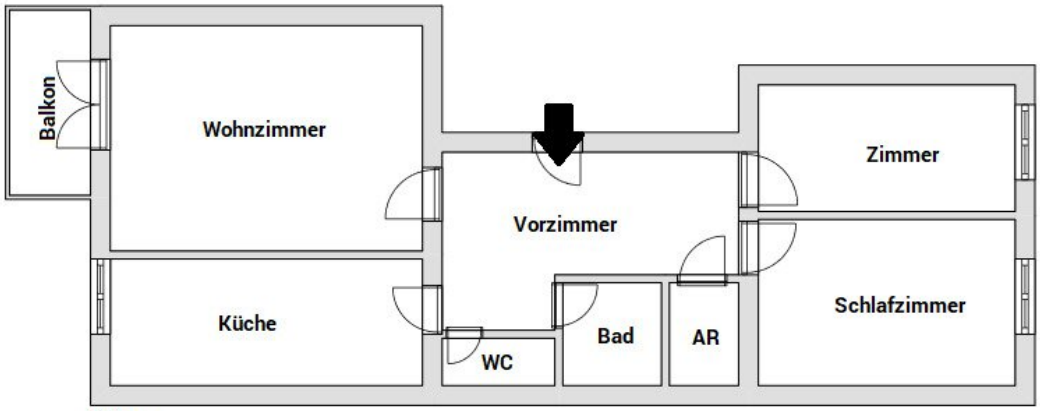

RE/MAX


RE/MAX



Skizze

RE/MAX



Skizze

RE/MAX

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 begehbare 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

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