++NEU++ Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift – 26 m² in Ottakring

Objektnummer: 65605

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	26,24 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	140,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,46
Kaufpreis:	79.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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

2. Stock

ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Wohnung mit ca. 26,29 m² in guter Lage von Wien-Ottakring (1160)

Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins **bitte unbedingt eine schriftliche Anfrage senden**.

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer

  (siehe Fotodokumentation und Plan)

Zustand der Wohnung

- **Sanierungsbedürftig!**
- Wird **wie sie liegt und steht** verkauft.
- Ideal für Investoren oder handwerklich Begabte.

Gebäude

- Altbau mit **Lift**
- Wohnung liegt im **1. Stock**
- **Dachgeschoss neu ausgebaut**
- Allgemeinteile des Hauses **teilweise saniert**

Lage – Koppstraße, 1160 Wien (Ottakring)

Ein aufstrebender, vielfältiger Stadtteil mit urbanem Flair und guter Lebensqualität.

Nahversorgung:

- Supermärkte: **Billa, Hofer, Spar**
- Drogerien, Apotheken, Bäckereien
- Cafés, Restaurants, Banken, Poststellen
- Ärztliche Versorgung in direkter Umgebung

Bildung:

- Kindergärten, Volks- & Mittelschulen
- Weiterführende Schulen **fußläufig erreichbar**

Freizeit & Erholung:

- **Yppenplatz & Brunnenmarkt** (10 Minuten zu Fuß)
- **Liebhartstalpark, Wilhelminenberg, Ottakringer Bad, Kongresspark**

  ? Ideal zum Spazieren, Sport, Wandern & Genießen

Verkehrsanbindung

Sehr gute öffentliche Anbindung – alle Bezirke Wiens schnell erreichbar:

- **Straßenbahnlinie 2**: Direkt in die Innenstadt (Schottentor), Anbindung zur U6
- **Buslinie 48A**: Richtung Gürtel & Westbahnhof
- **U6 Thaliastraße**: In ca. 8 Minuten zu Fuß
- **S-Bahn S45 Ottakring**: In ca. 10 Minuten erreichbar
- **Westbahnhof (U3, U6, Fernzüge)**: Schnell erreichbar

Für Autofahrer:

- Gute Anbindung an Gürtelstraße, Linzer Straße & A1
- Wiener Kurzparkzone, **Anwohnerparken mit Parkpickerl**

Kaufpreis

€ 79.000,-

Monatliche Kosten ab 01/2026: € 132,76

Reparaturrücklage per 01.01.2026: € 22.626,56

Vertragserrichter

Mag. Georg Kampas

Gebühr: **1,5 % + Barauslagen + 20 % USt**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der

Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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