2-Zimmer-Altbauwohnung I Ruhelage I im Herzen von Ottakring I



Entrée

Objektnummer: 7311/785

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,30 m²
Nutzfläche:	40,30 m²
Gesamtfläche:	40,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	175.000,00 €

Provisionsangabe:

6.300,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Karl Urban

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +436609194843

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

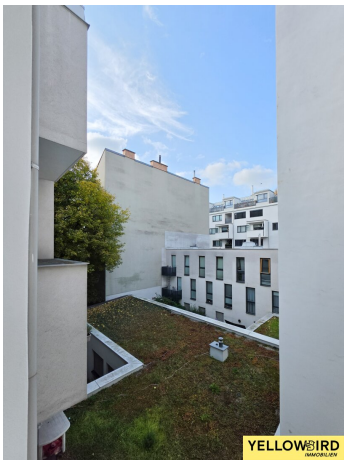








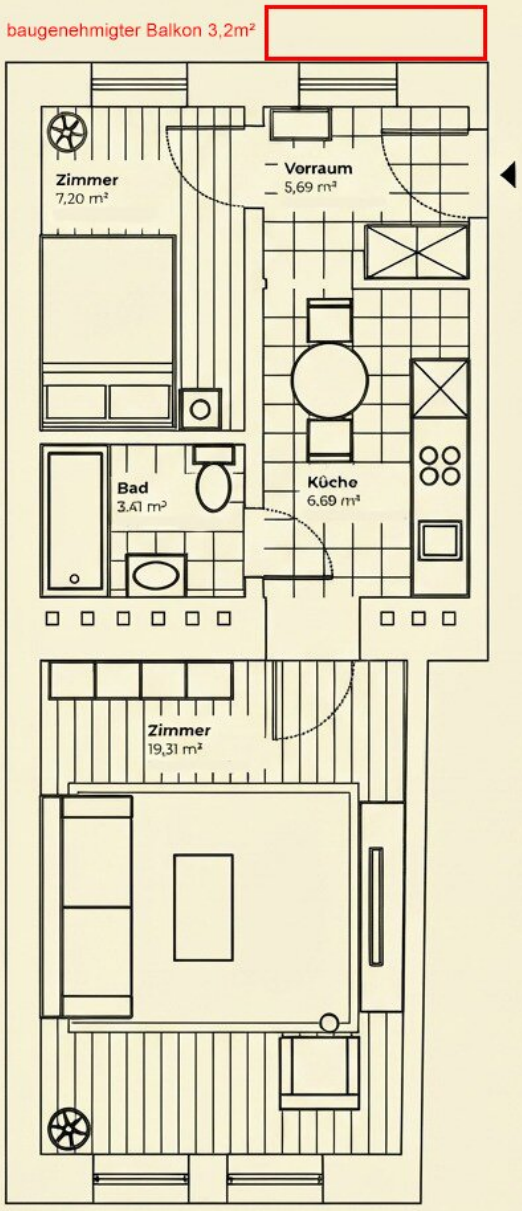












WOHNUNG

Top 10

2. Obergeschoss - straßenseitig

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Zimmer	19,31 m²
Zimmer	7,20 m²
Küche	6,69 m²
Vorraum	3,69 m²
Bad	3,41 m²
Nutzfäche gesamt	**40,30 m²**

ZIMMER	RAUMHÖHE
2	2,95 - 3,05 m

YELLOWBIRD IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese etwas renovierungsbedürftige Wohnung befindet sich im 2**. Obergeschoss** eines **gepflegten Altbauhauses** und überzeugt durch ihre **zentrale Ruhelage** im Herzen des **16. Bezirks**.

Die 2-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnnutzfläche von ~ 40 m² überzeugt durch ihren klassischen Wiener Altbaucharme, einen funktionalen Grundriss sowie großzügige, helle Wohnräume.

HIGHLIGHTS:

- Sanierter Altbau
- Helle Wohnräume
- Viel natürliches Tageslicht
- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Orientierung: OSTEN & WESTEN
- Öffentliche Verkehrsanbindung (S45, 43, 10A, 42A, 43A)
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt

HINWEIS:

Es liegt eine Baubewilligung für einen Balkon mit ca. 3,2 m² vor (Balkon derzeit nicht errichtet).Der Balkon kann, auf Basis der bestehenden Bewilligung, vom jeweiligen Erwerber umgesetzt werden und schafft zusätzlichen Wohnkomfort.

Auf Wunsch kann ein jeweiliges Renovierungs - bzw.Sanierungsvorhaben, durch versierte und

verlässliche Professionisten, nach Ihren Vorstellungen, umgesetzt werden.

INFOS ZUR WOHNUNG:

- Stockwerk: 2. Obergeschoss
- Baujahr: 1909
- Beziehbar: ab sofort
- Wohnfläche: ca. 40,3m²
- Zimmer: 2
- Möblierung:
- Waschmaschinenanschluss:
- Lift: Nein
- Badezimmer: Dusche, WC
- Heizung: Gasetagenheizung
- Raumhöhe: ca. 3 m
- Ausrichtung: OSTEN & WEST

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: € 175.000,00.-**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Kaufvertragserstellung: 1-2 % des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap