# ++NEU++ 3-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche in Ottakring – Erstbezug nach Sanierung, zweiter Stock ohne Lift




**Objektnummer: 67350**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 66,87 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 198,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,87 |
| **Kaufpreis:** | 329.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 132,66 € |
| **USt.:** | 13,27 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jonas Musch**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

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





































10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA

*Immobilien*

seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*

# Objektbeschreibung

## Zum Verkauf: stilvoll sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 16. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 67 m²

**Stockwerk:** 2. Stock (ohne Lift)

**Preis:** € 329.000

**Beschreibung**

Diese ca. 67 m² große 3-Zimmer-Altbauwohnung überzeugt mit einem guten Grundriss und einer ausgezeichneten Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung ist frisch saniert und wird als Erstbezug verkauft.

**Räumlichkeiten**

- **Vorraum**
- **Getrenntes WC**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Wohnzimmer**
- **getrennte Küche**
- **Zimmer**
- **Kabinett**

(Siehe aktuelle Fotodokumentation; Grundriss wird nachgereicht)

## Zustand

Die Wohnung ist **saniert** und wird als Erstbezug verkauft.

## Die wichtigsten Fakten

- Altbau
- Gelegen im 2. Stock (ohne Lift)
- Gute öffentliche Anbindung

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **sehr guten Wohnlage** mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- **Nahversorgung:** Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.
- **Gesundheitsversorgung:** Viele Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U3-Station Ottakring (nur 3 Gehminuten entfernt) – ideale Ost-West-Verbindung durch Wien
- **Straßenbahnlinien:** 10, 44, 46
- **Buslinie:** 48A

Die Lage bietet eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

**Kaufpreis**

€ 349.000

Monatliche Kosten (lt Vorschreibung 01/2026): € 256,20

**Besichtigungstermine**

Bitte senden Sie uns eine **schriftliche Anfrage** mit Ihren Terminwünschen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**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, 2019 und 2020 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. 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 <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap