Einziehen und wohlfühlen in Ottakring – Vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/160

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,15 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	263,71 €
USt.:	29,18 €

Provisionsangabe:

19.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien








KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN












PROFISAN
HAUSTECHNIK






IMMO REBELLEN

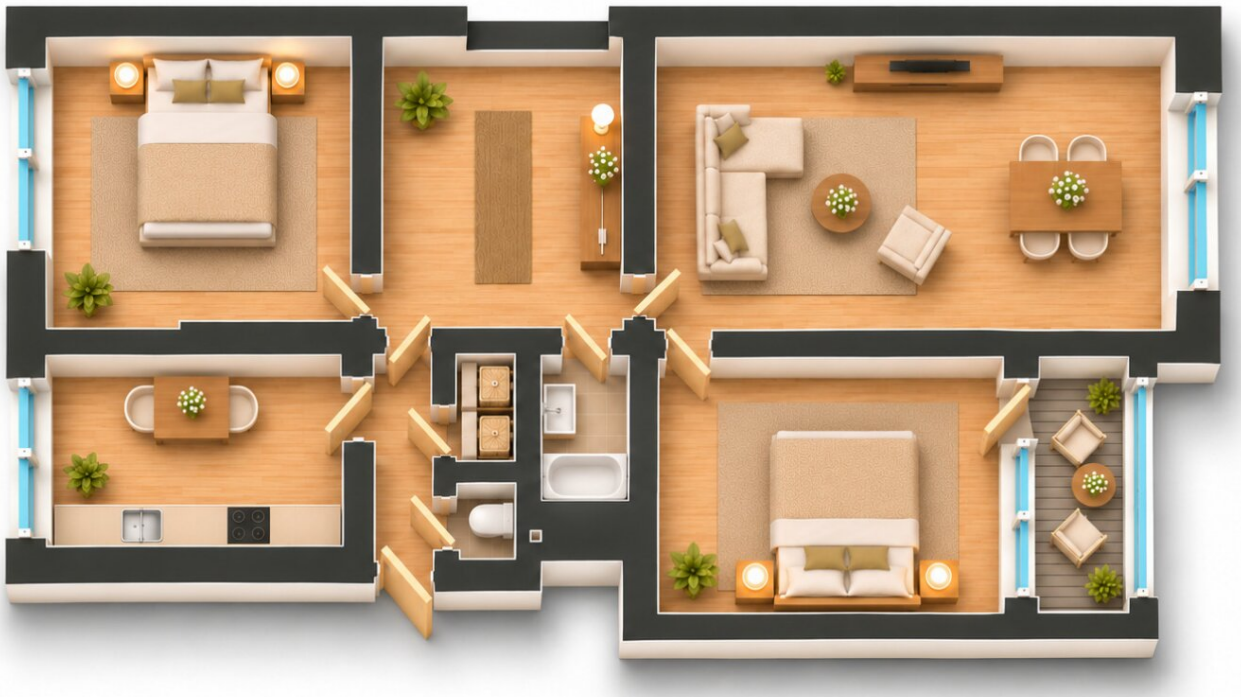












KI-Visualisierung · Einrichtung & Oberflächen beispielhaft

Objektbeschreibung

Viel Raum, viel Licht, ruhiger Hof – vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Ottakring

Einziehen und wohlfühlen: Diese **vollrenovierte Etagenwohnung** im 16. Wiener Gemeindebezirk bietet auf ca. 97,97 m² Wohnfläche drei großzügige Zimmer und eine **verglaste Loggia**. Frisch ausgemalte Wände, ein hochwertiger **Eichenparkett** und moderne LED-Deckenleuchten sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl. Das Besondere: Vorne pulsiert die Thaliastraße, hinten blicken Sie in einen **begrünten, ruhigen Innenhof**.

DIE HIGHLIGHTS

- **Ruhe im grünen Innenhof** – mitten in der Stadt
- Der erste Kaffee in der **eigenen Loggia**
- **Warmes Eichenparkett** unter den Füßen, Licht in jedem Raum
- **Einziehen und ankommen** – alles frisch und bereit für Sie
- **Platz zum Leben**, für Familie, Gäste und Homeoffice

DIE WOHNUNG – GROSSZÜGIG, HELL UND BEREIT FÜR IHRE IDEEN

Schon beim Betreten zeigt sich, wie viel Raum diese Wohnung bietet. Der **Eichenparkett** zieht sich durch die Wohnräume, die frisch ausgemalten Wände und die modernen LED-Leuchten geben allem einen hellen, ruhigen Rahmen. Im Vorraum ist die Gastherme untergebracht.

Das Herzstück ist das **großzügige Wohnzimmer** mit breiter Fensterfront und Balkontür zur **verglasten Loggia**. Hier finden ein großes Sofa, ein gemütlicher Leseplatz und eine Pflanzenecke Platz. Die Loggia mit grauem Fliesenboden blickt auf die Thaliastraße mit ihren Bäumen und Altbaufassaden – ein schöner Platz für den Morgenkaffee oder ein paar ruhige

Minuten am Abend. Durch eine Tür gelangen Sie in den angrenzenden, ebenso hellen Raum, ideal als **Esszimmer mit großer Tafel**, als Arbeitsbereich oder als weiteres Zimmer.

Das Zimmer zur Hofseite ist ein echter Rückzugsort: Durch das Fenster fällt der Blick ins **Grüne** und auf die Bäume des Innenhofs. Ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – hier schlafen und arbeiten Sie ruhig. Auch die Küche liegt zum Hof. Die Anschlüsse sind vorhanden, so können Sie die **Küche ganz nach Ihrem Geschmack** planen.

Das **moderne Badezimmer** überzeugt mit Badewanne, schwarzem Waschtisch, beleuchtetem Rundspiegel und Großformatfliesen. Ein **separates WC** mit schwarzem Handwaschbecken sowie ein Abstellraum machen die Wohnung im Alltag angenehm praktisch.

Eine Wohnung, die viel Platz, ein frisches Wohngefühl und eine ruhige Hofseite miteinander verbindet – und nur noch darauf wartet, Ihr Zuhause zu werden.

DIE HARDFACTS

Wohnfläche: **ca. 104,23 m²**

Loggia: davon **ca. 6,26 m²** (verglast)

Zimmer: **3**

Etage: **1. Obergeschoss mit Lift** (Liftsteuerung 2019 erneuert)

Zustand: **vollrenoviert**, frisch ausgemalt

Baujahr: **1962**

Küche: **separat, mit Anschlüssen**, Fenster zum Hof

Badezimmer: **1** mit Badewanne, schwarzem Waschtisch und beleuchtetem Rundspiegel

WC: **1 separat**

Abstellraum: **vorhanden**

Böden: **Eichenparkett**

Fenster: **Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**

Heizung: **Gas-Etagenheizung**

HWB: **52,15 kWh/m²a (Klasse C)**

fGEE: **1,65 (Klasse C)**

Monatliche Betriebskosten: **€ 470,79 inkl. USt.** (Vorschreibung ab 07/2026, inkl. Lift, Rücklage € 120,– und Darlehen € 29,76)

Verfügbarkeit: **ab sofort**

Kaufpreis: **€ 529.000**

DIE LAGE – STADTLEBEN VORNE, RUHE HINTEN

Die Wohnung liegt in Ottakring, direkt an der **Thaliastraße**, einer lebendigen Straße mit Altbaufassaden und Baumreihen. Hier spüren Sie das urbane Wien vor der Haustür, während Sie sich auf der Hofseite in die Ruhe des **begrünten Innenhofs** zurückziehen können. Im Hof befinden sich zudem Stellplätze.

Die **Straßenbahn** hält quasi vor dem Haus und bringt Sie bequem in viele Teile der Stadt. So bleiben die Wege in den Alltag, zur Arbeit oder in die Innenstadt angenehm kurz.

Ob für Paare, eine kleine Familie oder alle, die gerne städtisch wohnen und trotzdem ruhig schlafen möchten: Diese vollrenovierte Wohnung bietet viel Platz in einer gut angebundenen Lage im 16. Bezirk.

HINWEISE

Einige der dargestellten Fotos wurden mithilfe von KI virtuell möbliert. Die Visualisierungen dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiele und können von der tatsächlichen Ausstattung abweichen. Der vorliegende Energieausweis vom 14.03.2014 ist nicht mehr gültig. Laut Protokoll aus 2019 sind am Haus Maßnahmen an Elektrik, Blitzschutz, Garagentor und Gasleitungen vorgesehen. Gerne informieren wir Sie im Detail zu Rücklage und laufendem Darlehen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

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

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

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

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap