2 Zimmer mit Loggia & grünem Gemeinschaftshof in Ottakring | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26709

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,92 m²
Nutzfläche:	60,62 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	78,23 €
Heizkosten:	84,74 €
USt.:	24,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8













Objektbeschreibung

2 Zimmer, eigene Loggia und ein grüner Innenhof – Stadteigentum mit Perspektive

Diese gut geschnittene Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet eine klar gegliederte Raumaufteilung mit einer eigenen Loggia und einem begrünten Gemeinschaftshof. Sie liegt im Erdgeschoss einer größeren Wohnhausanlage in Wien-Ottakring und eröffnet die Möglichkeit, ein persönliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wohnzimmer und Schlafzimmer bilden die beiden Haupträume. Eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein getrenntes WC und zusätzliche Abstellmöglichkeiten ergänzen das Raumangebot.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnungsnutzfläche:** 52,92 m²
- **Loggia:** 7,70 m², zur Straße ausgerichtet
- **Raumkonzept:** 2 Zimmer, separate Küche, Bad mit Wanne, getrenntes WC
- **Geschoss:** Erdgeschoss, Stiege 2
- **Zusätzlicher Stauraum:** Abstellraum innerhalb der Wohnung
- **Freiraum:** begrünter Gemeinschaftshof mit altem Baumbestand
- **Baujahr:** 1981
- **Ausstattung:** gepflegter, überwiegend älterer Bestand mit Modernisierungspotenzial

Wohnen und Raumgefühl

Der Wohnbereich bietet Platz für eine klassische Sitzgruppe und einen Ess- oder Arbeitsbereich. Das Schlafzimmer ist separat angeordnet. Die Wohnräume präsentieren sich gepflegt und freundlich; ihre Ausstattung und Gestaltung entsprechen überwiegend einer älteren Ausstattungsperiode. Genau darin liegt zugleich die Gelegenheit, die Wohnung Schritt für Schritt nach dem eigenen Geschmack weiterzuentwickeln.

Raumaufteilung

Die Wohnungsnutzfläche beträgt 52,92 m². Sie verteilt sich auf Wohn- und Schlafzimmer, eine eigenständige Küche, Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenplatz, separates WC sowie Vorraum und Abstellfläche. Die Loggia mit 7,70 m² ist gesondert ausgewiesen und zählt nicht zur reinen Wohnungsnutzfläche.

Bauweise, Ausstattung und Heizung

Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1981. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, jedoch nicht zeitgemäß modernisierten Zustand. Insbesondere Küche, Sanitärbereich und Oberflächen bieten gestalterisches Erneuerungspotenzial. Die Wärmeversorgung erfolgt über das zentrale Heizsystem der Anlage. Auch das Gebäude weist alters- und bauteilbedingten Erhaltungsbedarf auf.

Loggia und Gemeinschaftsflächen

Die überdachte Loggia erweitert das Wohngefühl um einen eigenen Außenbereich. Sie orientiert sich zur Straße; damit verbunden sind die für eine Erdgeschosswohnung typischen Einblicke und die unmittelbare Nähe zum öffentlichen Raum. Einen angenehmen Kontrast bietet der großzügig begrünte gemeinschaftliche Innenhof mit Bäumen und Aufenthaltsbereichen. Es handelt sich nicht um einen privaten Eigengarten.

Für wen eignet sich diese Wohnung?

Das überschaubare Raumangebot spricht insbesondere Einzelpersonen oder Paare an, die sich eine Eigentumswohnung mit zwei klar getrennten Wohnräumen, einem zusätzlichen Außenbereich und individuellen Modernisierungsmöglichkeiten wünschen. Die Erdgeschosslage erleichtert Wege innerhalb des Hauses, bietet allerdings weniger Abstand zum Straßenraum als höher gelegene Wohnungen.

Energiekennzahlen

Heizwärmebedarf (HWB Ref, Standortklima): 69,8 kWh/(m²a), Klasse C. Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,58, Klasse C. Die Kennzahlen stammen aus dem Energieausweis der gesamten Wohnhausanlage (gültig bis 09.10.2029) und sind nicht als eigene Einzelmessung der Wohnung zu verstehen.

Die Wohnhausanlage – Sanierungsperspektive und Entwicklungspotenzial

Für die Wohnhausanlage werden derzeit zwei umfassende Sanierungsvarianten geprüft: eine herkömmliche Instandsetzung der schadhaften Gebäudeteile und eine thermische Gesamtsanierung. Beide Varianten dienen der langfristigen Erhaltung des Gebäudes. Eine umfassende Modernisierung könnte darüber hinaus das Erscheinungsbild und – bei thermischer Sanierung – auch die Energieeffizienz der Anlage verbessern.

Die Eigentümergemeinschaft verfügte zum 30. April 2026 über eine **Reparaturrücklage von rund € 660.000,-**. Diese Rücklage besteht für die gesamte Wohnhausanlage und ist nicht als unmittelbar verfügbarer Betrag für die einzelne Wohnung zu verstehen. Die größeren Sanierungsmaßnahmen würden nach dem derzeitigen Informationsstand eine zusätzliche Finanzierung benötigen.

Aus den bisherigen Grobkostenschätzungen ergibt sich für die angebotene Wohnung auf Grundlage ihres grundbücherlichen Anteils eine **unverbindliche rechnerische Größenordnung von rund € 21.000,- bis € 24.000,- inklusive angenommener Umsatzsteuer**. Je nach letztlich gewählter Variante, tatsächlichen Baukosten, steuerlicher Behandlung, möglichen Förderungen und Finanzierungsform kann der Betrag davon abweichen.

Wichtiger Hinweis: Ein endgültiger Beschluss über Sanierungsumfang, Ausführung und Finanzierung liegt derzeit nicht vor. Die Kostenorientierung stellt daher weder eine beschlossene Sonderumlage noch eine verbindliche Zahlungsvorschreibung dar. Eine allfällige Kostenübernahme ist im Zuge des Kaufvertrags entsprechend dem dann aktuellen Beschluss- und Finanzierungsstand zu klären.

Lage und Infrastruktur

Ottakring bietet die Infrastruktur eines gewachsenen Wiener Wohnbezirks: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Nahversorgung und Dienstleistungen prägen das Wohnumfeld. Über die Verkehrsachsen rund um die Wilhelminenstraße sowie den Bahnhof Wien Hernals mit der S45 besteht eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Nähe zu städtischer Infrastruktur verbindet sich mit einem begrünten gemeinschaftlichen Innenhof als zusätzlicher Rückzugsmöglichkeit.

Unser Resümee

Eine gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, eigener Loggia und grünem Innenhof – ideal für Menschen, die ein gut nutzbares Zuhause suchen und sich bei der Gestaltung bewusst eigene Möglichkeiten offenhalten möchten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

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