

**Großzügige Wohnung mit Loggia! | U-Bahn Nähe |
TOP-Infrastruktur | Aufzug | Innenhof-Schlafzimmer | viele
Gestaltungsmöglichkeiten**



Objektnummer: 15265

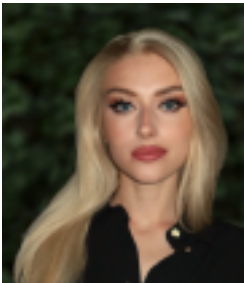
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.990,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Frenkel

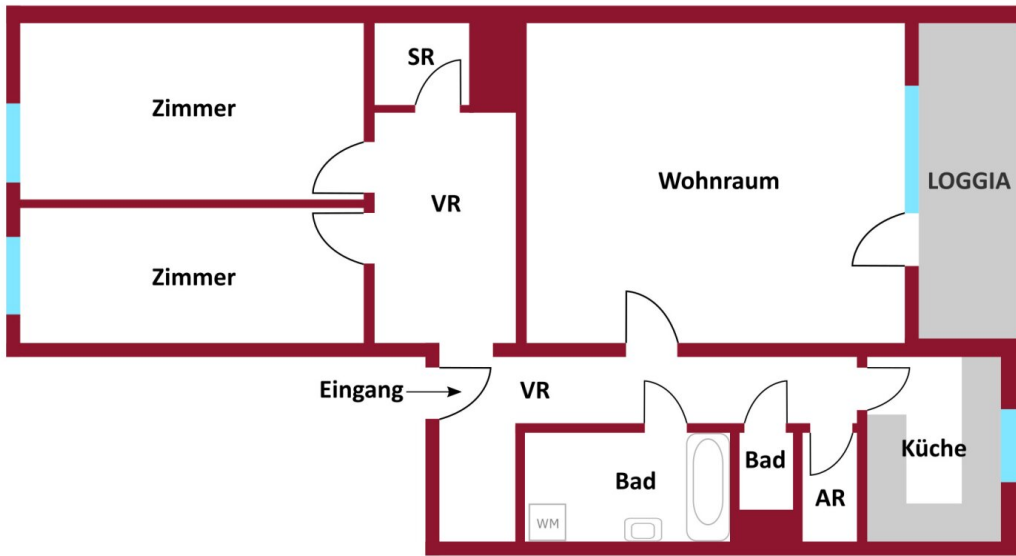
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

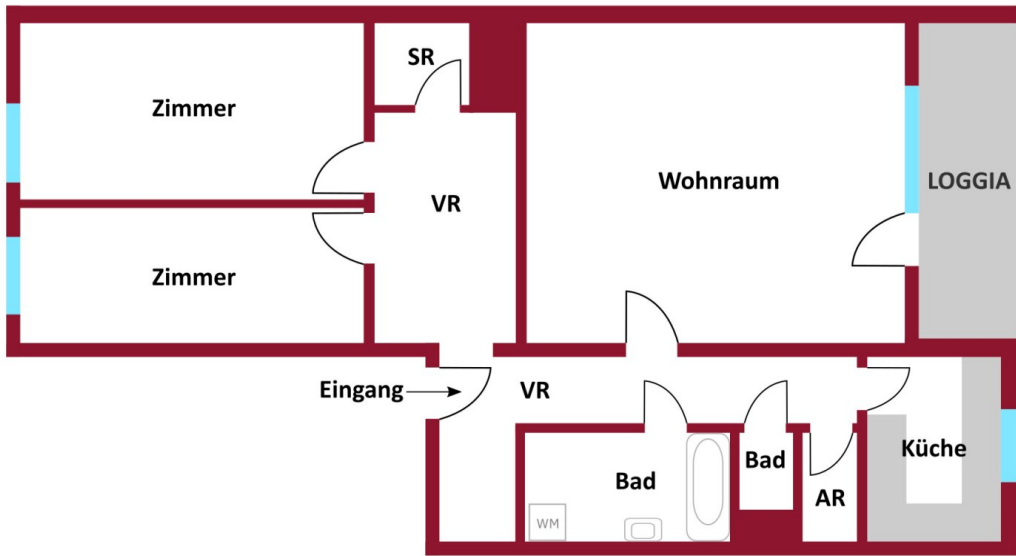
T +43 1 3709098
H 0676 3769934

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









Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in der **Wilhelminenstraße**, einer begehrten Wohngegend im 16. Bezirk mit **ausgezeichneter Infrastruktur**. **Straßenbahnlinien 2, 9, 10, 44 und 46** sowie die **Buslinien 10A, 45A, 46A und 46B** sind zu Fuß erreichbar. Die **U3-Station** bietet schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Wilhelminenberg** und die **Steinhofgründe** laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.

Diese ca. **90 m² große Eigentumswohnung** im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses bietet viel **Potenzial**, um sich den Traum eines individuellen Zuhauses zu verwirklichen. Die **großzügige Raumaufteilung** sowie die ca. **8 m² große Loggia** machen die Wohnung besonders attraktiv. Die Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, während Wohnzimmer und Küche zur Straße zeigen.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, wodurch sie ideal für alle ist, die ein **persönliches Projekt** realisieren möchten. Die Wohnhausanlage verfügt über einen **Aufzug** sowie praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie eine **Waschküche** und einen **Trockenraum**. Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage in der Wilhelminenstraße überzeugt durch ihre **hervorragende Infrastruktur**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und diverse Freizeitmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar.

Raumaufteilung:

- 2-teiliges Vorzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Küche ist voll ausgestattet

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Loggia (ca. 8 m²)

Ausstattung:

- Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen in Bad, WC und Küche
- Zentralheizung
- PVC-Fenster
- Sicherheitstüre

Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinien:** 2, 9, 10, 44 und 46
- **Buslinien:** 10A, 45A, 46A und 46B
- **U-Bahn:** U3-Station Ottakring

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Spar:** 2 Gehminuten
- **Billa:** 3 Gehminuten

- **Lidl:** 4 Gehminuten

- **Hofer:** 7 Gehminuten

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine großzügige Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap