

## **Helle Wohnung mit gutem Grundriss - S-Bahn und U3**



**Objektnummer: 5570/451**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seitenberggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1903
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 169,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,86
Kaufpreis:	198.890,00 €
Betriebskosten:	121,82 €
USt.:	12,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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

















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese renovierungsbedürftige Wohnung in einer äußerst beliebten Wohngegend im 16. Bezirk und bietet Ihnen mit einer Größe von über 58 m<sup>2</sup>. Aus dem geräumigen Vorraum gelangt man in das großzügige Zimmer. Über das Zimmer gelangt man zu den zwei kleinen Schlafkabinetten. Vom Vorraum aus gelangt man ebenso in das kleine Badezimmer, wo Sie eine Dusche und ein WC mit Fenster finden. Die Wohnung ist nicht nur für Paare, sondern auch für kleine Familien erschwinglich. Ein Kabinett könnte man genauso als Bürozimmer nutzen.

Das Highlight dieser Immobilie ist definitiv der unverbaute Ausblick über den Dächern der Stadt.

Die Wohnung ist zwar sanierungsbedürftig, bietet Ihnen aber die perfekte Möglichkeit, Ihre eigenen Gestaltungsideen umzusetzen und sich Ihren individuellen Wohntraum zu erfüllen. Dank des Personenaufzugs gelangen Sie bequem und barrierefrei zu Ihrer Wohnungstür. Die Benützung des Liftes muss mit dem Errichter des Aufzuges abgeklärt werden. Durch die Gas-Etagenheizung können Sie Ihre Heizkosten selbst bestimmen und haben somit volle Kostenkontrolle.

Die Verkehrsanbindung ist optimal für alle, die gerne mobil und flexibel sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, U-Bahn-Stationen, Straßenbahnen und ein Bahnhof, die Sie bequem in alle Teile der Stadt bringen. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da Sie schnell und unkompliziert den Hauptbahnhof oder den Flughafen erreichen.

Auch die Infrastruktur dieser Gegend lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Somit ist Ihnen eine perfekte Work-Life-Balance garantiert.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt diese tolle Wohnung in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Ob als eigenes Zuhause oder als Investition, mit dieser Immobilie machen Sie alles richtig. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <750m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap