

**++NEU++ Generalsanierete 2-Zimmer Altbau-Wohnung mit
viel Potenzial!**



Objektnummer: 60398

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Huttengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	107,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,88
Kaufpreis:	238.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0043676844403202













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

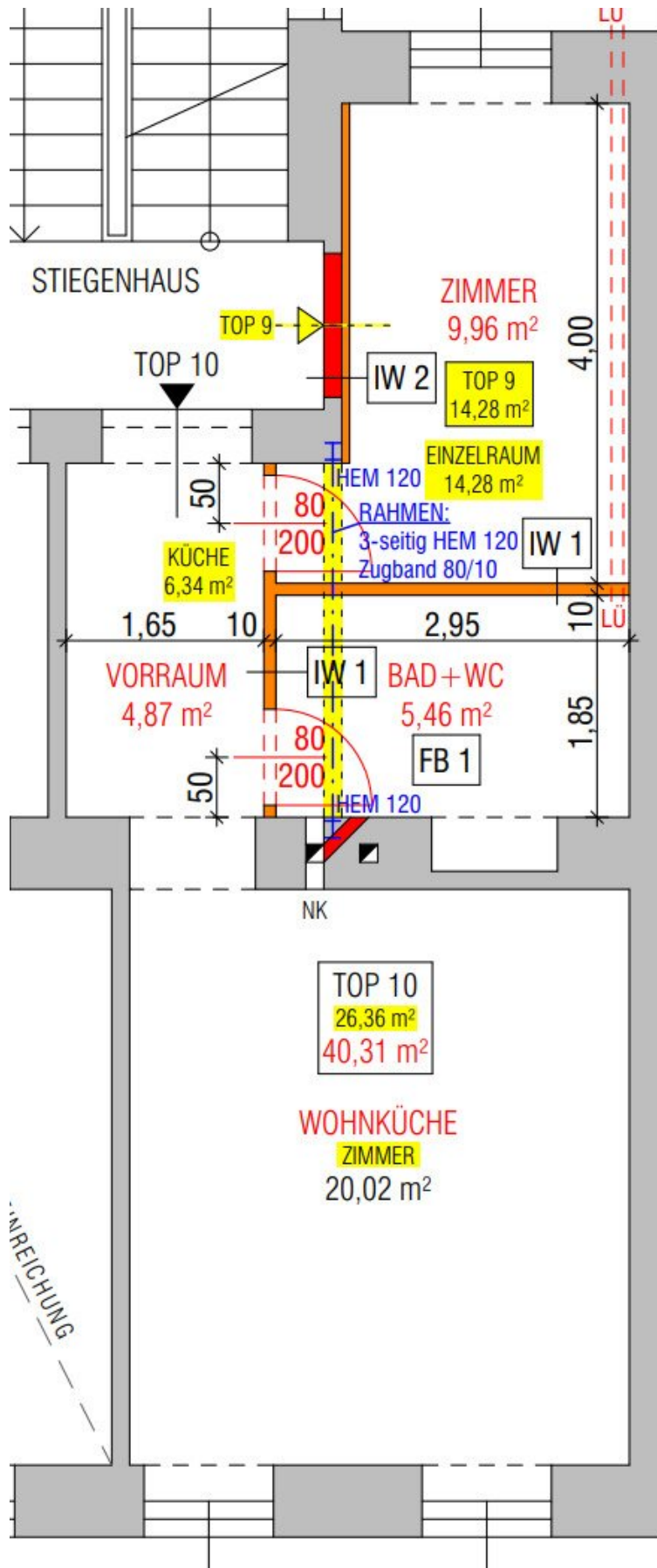
Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

Immobilien

seit 2014



Objektbeschreibung

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 40 m² große, helle 2-Zimmer-Altbauwohnung in einer begehrten Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer

(Siehe Fotos und Grundriss für Details)

Zustand der Wohnung

Die Wohnung präsentiert sich an sich in einem generalsaniertem Zustand und wurde hochwertig ausgestattet.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Altbaus.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in der Huttengasse 81 im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring, einem aufstrebenden Stadtteil, der für seine Mischung aus urbanem Leben und grünen Oasen bekannt ist. In unmittelbarer Nähe liegt die Ottakringer Brauerei, ein kultureller Hotspot mit zahlreichen Veranstaltungen. Für Naturliebhaber bieten der nahegelegene Wilhelminenberg und die Steinhofgründe Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten.?

Verkehrsanbindung:

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus.

- **U-Bahn:** Die U3-Station Ottakring ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.?
- **S-Bahn:** Der Bahnhof Ottakring bietet Zugang zur S45, die eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen gewährleistet.?
- **Straßenbahn:** Die Linien 2 und 44 verkehren in unmittelbarer Nähe und verbinden Ottakring mit zentralen Punkten Wiens.?
- **Bus:** Die Buslinien 45A, 46A, 46B und 48A halten in der Umgebung und erweitern die Mobilitätsmöglichkeiten.?

Diese vielfältigen Verkehrsanbindungen ermöglichen es, sowohl das Stadtzentrum als auch andere Bezirke Wiens schnell und unkompliziert zu erreichen.

Nahversorgung und Infrastruktur

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien und der Brunnenmarkt, einer der größten Straßenmärkte Wiens, befinden sich in der Nähe und bieten eine breite Palette an frischen Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs.?
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien und Studierende attraktiv macht.?
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Wilhelminenspital gewährleisten eine umfassende medizinische Betreuung.?

Zusammenfassend bietet die Wohnung in der Huttengasse eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil, hervorragender Verkehrsanbindung und umfassender Infrastruktur, eingebettet in einen Bezirk mit vielfältigen kulturellen und Freizeitmöglichkeiten.

Kaufpreis

Der lastenfreie Preis für diese Wohnung beträgt € 239.000,-.

Monatliche Kosten (lt. Vorschreibung): € 186,14

Vertragserrichtung: Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % Ust)

Bitte senden Sie uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins unbedingt eine schriftliche Anfrage. Wir antworten verlässlich am selben Tag.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

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!

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.

Alle hier veröffentlichten 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap