

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mitten in Ottakring zu verkaufen



klassischer Wohnkomfort

Objektnummer: 2769

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,07 m ²
Nutzfläche:	76,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,11 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	294.000,00 €
Betriebskosten:	181,94 €
USt.:	18,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

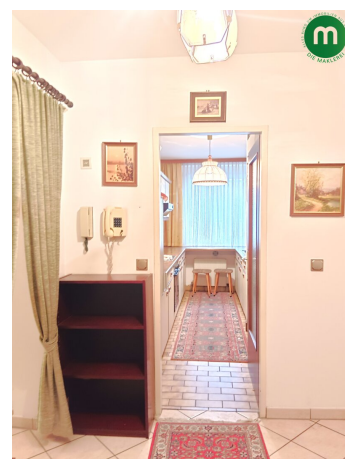
Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH









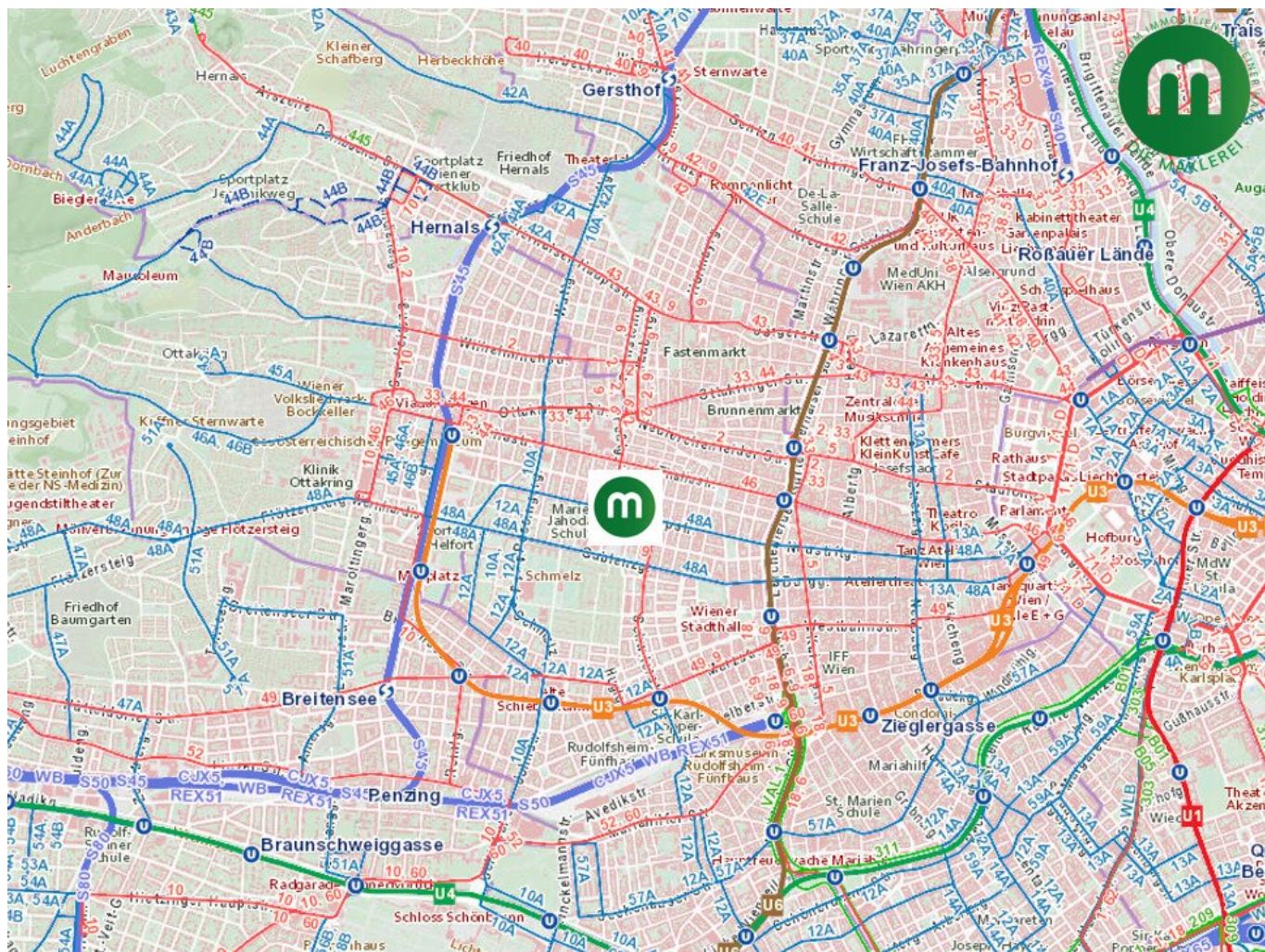


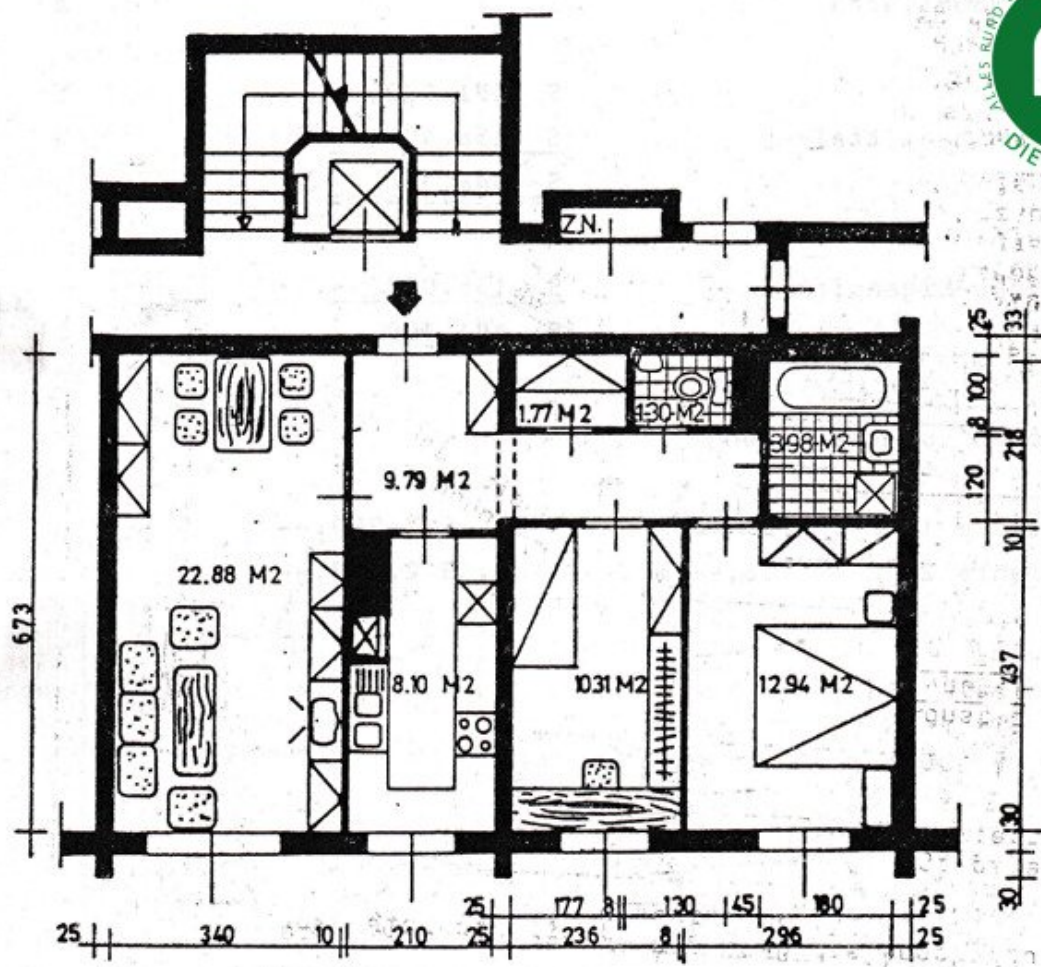












Objektbeschreibung

Nahe der Schmelz gelegen und vollmöbliert wartet diese gemütliche Wohnung auf neue Eigentümer.

Zum Verkauf steht eine gut aufgeteilte, **vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung** im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten **Neubaus von 1986** und bietet auf einer großzügigen **Wohnfläche von über 71 m²** den idealen Raum für alle, die den Charme eines klassischen Wohnambientes zu schätzen wissen.

Die Wohnung im Überblick:

- 71 m² Wohnfläche, optimal aufgeteilt,
- zentral begehbar und somit auch für eine kleine Familie geeignet
- klassisch möbliert, perfekt für einen sofortigen Einzug oder zur raschen Vermietung
- 3 nach Westen ausgerichtete Zimmer
- vollausgestattete Küche
- Bad mit Badewanne und Waschmaschine
- getrenntes WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- großes Kellerabteil mit mehr als 5 m² Nutzfläche

Dazu verfügt das Gebäude über **zahlreiche Gemeinschaftsräume** darunter eine **Sauna**, einen **Fitnessraum mit Solarium**, einen **Aufenthaltsraum** und anderes mehr. Im **Gemeinschaftsgarten** steht weiters eine **Spielfläche** mit Spielgeräten für Kinder zur

Verfügung.

Die Lage im 16. Bezirk bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Parks (**Schmelz**) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **Linien 48A und 9** halten nur etwa 100m von der Adresse entfernt und verbinden Sie direkt mit dem **Westbahnhof, dem Ottakringer S-Bahnhof sowie der Linie U6**. Ein kurzer Spaziergang genügt, und Sie gelangen zum legendären **Schutzhaus Zukunft** mit seinem herrlichen Gastgarten. Damit gehört hier ein echter Klassiker der Wiener Gastronomie- und Veranstaltungsszene zur erweiterten Nachbarschaft.

Diese Wohnung eignet sich somit perfekt für Paare, kleine Familien oder Anleger, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Lage sowie hohen Wohnkomfort legen.

Monatliches **Betriebskosten-Akonto** 195,37 + 10% Ust.

Die **Rücklagen** betragen Stand 03.09.2024 ca. € 26.700,-. Für eine **2021/22 erfolgte Dachsanierung** wurde ein Gemeinschaftsdarlehen aufgenommen. Die **Tilgung** findet halbjährlich zu einer Rate von € 18.047,00 statt. Erstmals wurde am 01.06.2022 getilgt. Die **Darlehenslaufzeit** endet am 01.06.2032; der effektive **Zinssatz** beträgt 1,83% für die gesamte Laufzeit.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (lt. FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. **3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer** in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap