

**Ein Zuhause für Ästheten und Liebhaber stilvoller  
Altbaukultur mit knapp 94m<sup>2</sup> | 8m<sup>2</sup> Balkon - 1160 Wien**



**Objektnummer: 6460/307**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	93,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	93,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Cathrin Markiewicz**

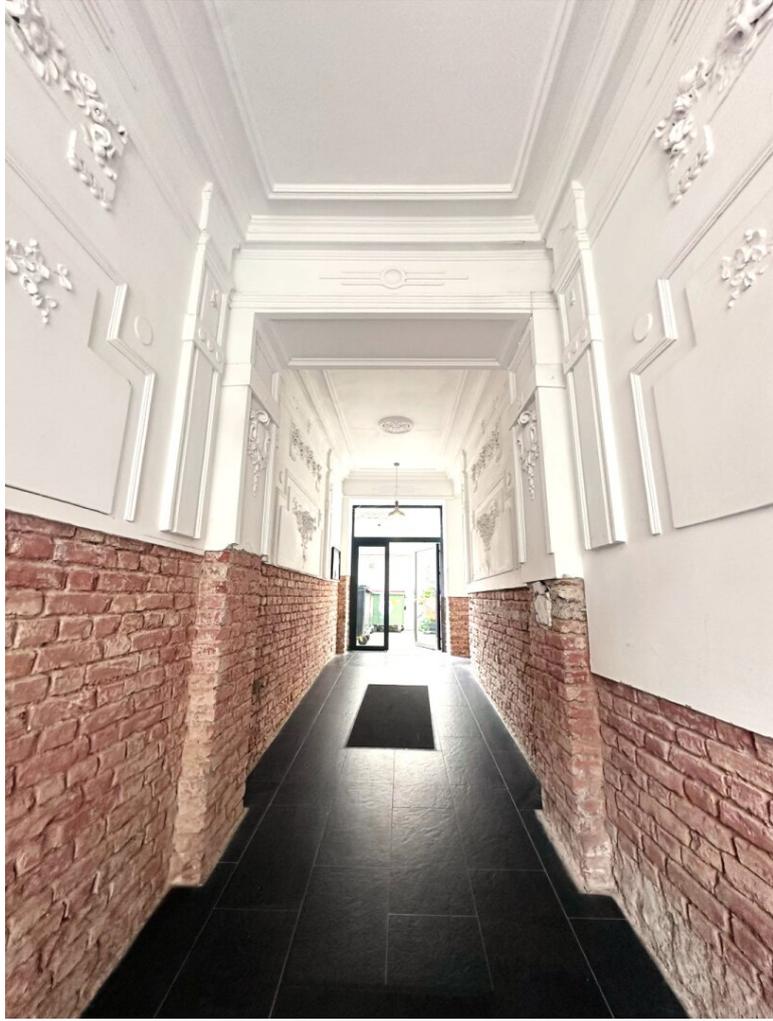
Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

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









## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause für Ästheten und Liebhaber stilvoller Altbaukultur | Balkon in den ruhigen Innenhof

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Altbauwohnung, die klassischen Charme mit modernstem Wohnkomfort vereint. In einem aufwendig generalsanierten Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade, prachtvollem Stiegenhaus mit Stuckelementen und komfortablem Lift gelegen, eröffnet sich Ihnen ein stilvolles Zuhause mit exklusivem Flair. Hier finden Sie mehr als nur einen Ort zum Wohnen – ein stilvolles Refugium für Menschen mit Sinn für Architektur, Design und Lebensqualität. Die Kombination aus sorgfältig restaurierter Altbausubstanz und modernster Ausstattung schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre inmitten urbaner Lage.

#### RAUMAUFTeilUNG | HIGHLIGHTS

Beim Betreten der rund **93,3 m<sup>2</sup> großen Wohnung** empfängt Sie ein harmonisch gestalteter Grundriss, der lichtdurchflutete Wohnräume und intelligente Raumaufteilung vereint:

- **Großzügiger Wohn-Essbereich:**

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Eine großzügige Fensterfront flutet den Raum mit Tageslicht und schafft eine elegante Verbindung zum ruhigen **8 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der zum grünen Innenhof ausgerichtet ist. Eine moderne, hochwertig ausgestattete Küche mit eleganter Insel fügt sich nahtlos in das stilvolle Gesamtbild ein – perfekt für gesellige Abende und kulinarische Momente. Besonderes Extra: Wasseranschluss und elektrische Markise am Balkon bieten Komfort und Atmosphäre zugleich.

- **Zwei Schlafzimmer mit Rückzugsqualität:**

Die beiden Schlafzimmer bieten Raum zur Entfaltung und Erholung. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein exklusives **En-suite-Badezimmer**, das durch eine großflächige **Glaswand** stilvoll vom Schlafbereich getrennt ist – ein Statement moderner Eleganz.

- **Zwei luxuriöse Bäder:**

Neben dem Duschbad mit hochwertigen Armaturen und stilvoller Gestaltung begeistert das Masterbad mit einer **freistehenden Badewanne**, einer großzügigen **Walk-in-Dusche** sowie einem **Doppelwaschbecken**.

#### AUSSTATTUNG & MEHRWERT

- **Echtholz-Vollholzdielen** in allen Wohnräumen
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit großzügigen Fensterflächen
- **Hochwertige Küche** mit Insel
- **Zwei elegante Bäder**, eines davon En-suite mit Glaswand und freistehender Wanne, Walk-in-Dusche und Doppelwaschbecken
- **Innenhofbalkon** mit Wasseranschluss und elektrischer Markise
- **Gründerzeithaus** mit gegliederter Fassade und prachtvollem Stiegenhaus
- **Lift im Haus**, repräsentatives Foyer mit historischen Details

## **LAGE & INFRASTRUKTUR**

**Freizeitmöglichkeiten&Parks** - Pötzleinsdorfer Schlosspark, Kongresspark, Türkenschanzpark

**Einkaufsmöglichkeiten** - Lidl, Billa, OBI - Markt, diverse Supermärkte

**Verkehr** - U-Bahn U3 Ottakring, Straßenbahnlinie Nr. 2 - Römergasse

Auch Schulen und Ärzte befinden sich in der Umgebung.

## **KONDITIONEN:**

**Kaufpreis der Wohnung:** € 520.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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.

## **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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap