

## **City-Living mit Komfort: großzügige Wohnung mit Dachterrassenzugang**



Essbereich

**Objektnummer: 960/73162**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	79,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	337.000,00 €
Betriebskosten:	117,48 €
USt.:	15,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335

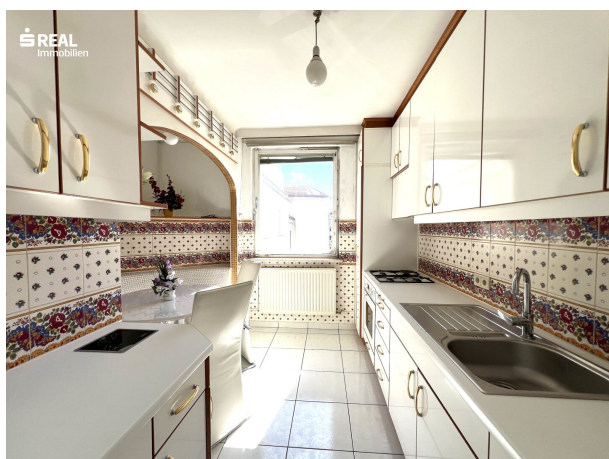


























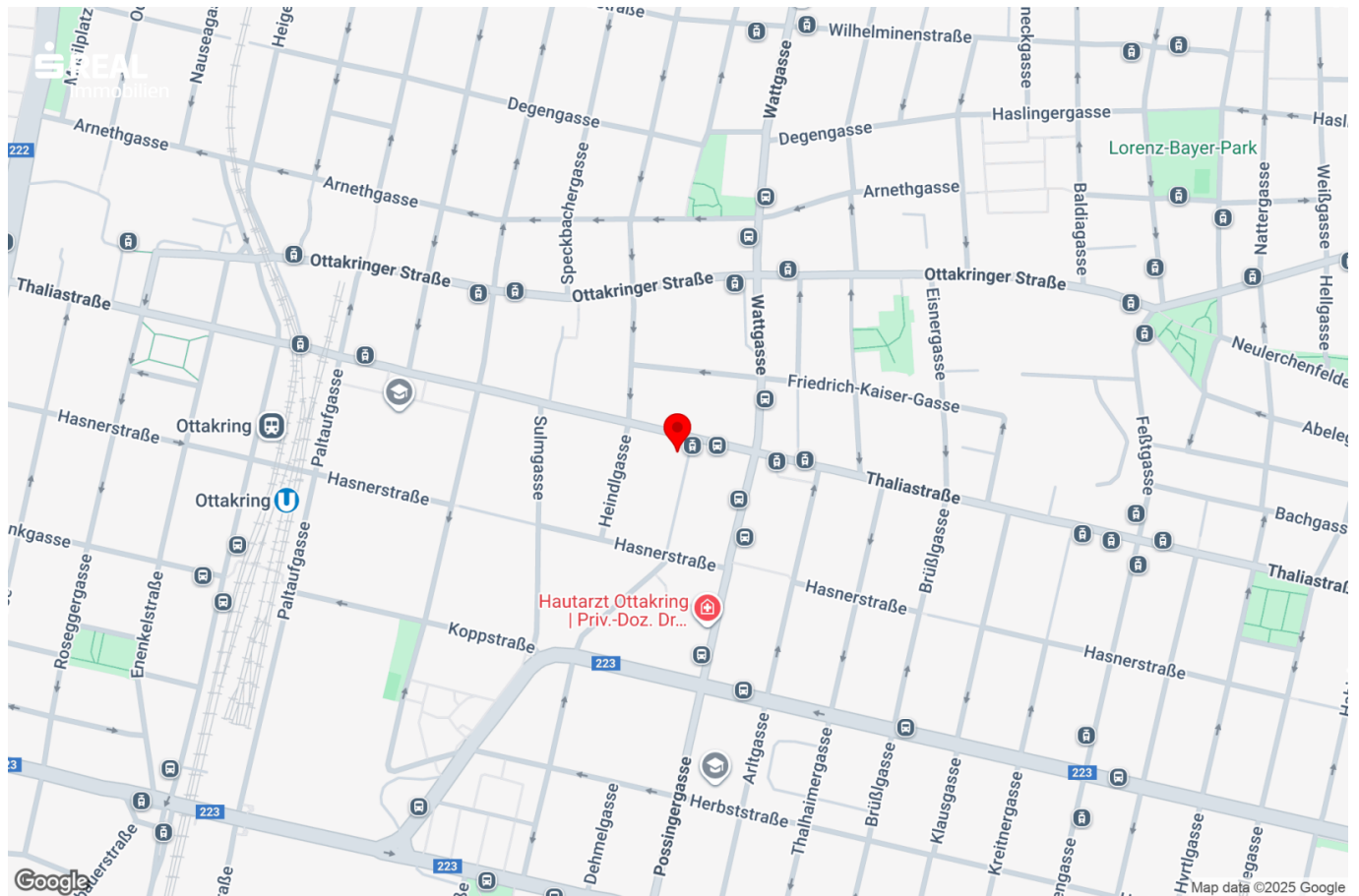




Skizze Planskizze







## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Auf **ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung eine funktionale und charmante Wohnatmosphäre. Sie befindet sich in einem **gepflegten Wohnhaus** aus dem Jahr **1963** und ist **ab sofort** bezugsbereit.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung**, die zum Verweilen einlädt und einen **beeindruckenden Weitblick über die Stadt** bietet.

### Raumaufteilung im Überblick:

- **einladender Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe & Co
- **separate, voll ausgestattete Küche** mit gemütlicher **Essecke** und großem Fenster
- **großzügiges Esszimmer** – flexibel nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **ruhiges Schlafzimmer** mit Blick in den Innenhof und ausreichend Stauraum
- **Badezimmer** mit Dusche und Waschtisch
- **separates WC** mit Handwaschbecken für zusätzlichen Komfort
- **großzügiges Wohnzimmer**

Die Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoss** und ist bequem über **den Aufzug oder das Stiegenhaus** erreichbar.

Das durchdachte Raumkonzept sorgt für ein **angenehmes Wohngefühl** und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die **Nassräume und der Flur** sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, während die





**Wohn- und Schlafbereiche** mit hochwertigem Parkett- sowie Laminatboden in warmer Holzoptik für eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Geheizt wird komfortabel über eine **Etagenheizung mit eigener Gastherme**.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum** sowie ein der Wohnung zugeordnetes **großzügiges Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127924?accessKey=682e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Lage und Infrastruktur:

Die Lage verbindet **urbanes Leben** mit **höchster Lebensqualität**, alles, was Sie brauchen, liegt sprichwörtlich vor der Tür. **Billa und Lidl** befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Einkäufe für den täglichen Bedarf im Handumdrehen. Für ein noch größeres Angebot an Geschäften, Gastronomie und Unterhaltung erreichen Sie die **Lugner City** in wenigen Minuten.

Darüber hinaus finden sich in der Umgebung zahlreiche **Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants**, die den Alltag besonders komfortabel machen und eine abwechslungsreiche Nahversorgung bieten.

### Optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- **U-Bahn:** Die Station **Ottakring (U3)** ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.
- **Bus:** Die Haltestelle **Pfenninggeldgasse** liegt praktisch vor der Haustüre und wird von den Linien **48A**

(ca. 1 Minute zu Fuß) und **12A** (ca. 3 Minuten zu Fuß) bedient.



- **S-Bahn und Straßenbahn:** Zusätzlich stehen die **S45** sowie die Straßenbahnlinien **9, 46 und 48** in der Nähe zur Verfügung.

**Die Wohnung überzeugt somit durch perfekte Nahversorgung und eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Wiener Innenstadt.**

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**





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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.