

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss nahe U3



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/45590

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	62,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	210.000,00 €
Provisionsangabe:	
3% des Kaufpreises	

Ihr Ansprechpartner



Moritz Zoigner

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 37 15 726

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Diese ca. 62 m² große Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Neubaus aus dem Jahr 1974 und überzeugt durch ihre äußerst zentrale Lage in Wien?Ottakring sowie eine Raumaufteilung, wie man sie heute nur noch selten findet.

Sie verfügt über zwei großzügige Zimmer, ein Vorzimmer mit praktischen Stauraummöglichkeiten, ein separates WC sowie eine getrennt begehbarer Küche mit Fenster in eine Seitengasse.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und bietet eine solide Grundlage für eine individuelle Gestaltung. Sie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand – die Substanz ist gut, jedoch entsprechen Böden, Sanitärräume und Ausstattung nicht mehr dem heutigen Standard.

Damit eignet sich die Immobilie ideal für Eigennutzer mit Gestaltungswünschen ebenso wie für Anleger. Bei Vermietung ist von einem angemessenen Mietzins auszugehen.

Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 62,13 m² Wohnfläche
- 2 große Zimmer mit straßenseitiger Ausrichtung
- separate Küche mit Fenster zur Seitengasse
- Bad mit Dusche, separates WC

- Lift im Haus
- sofort verfügbar
- U-Bahn (U3) nur ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt

Monatliche Betriebskosten (Stand 2025):

- Betriebskosten (inkl. USt): € 146,09
- Heizkosten (inkl. USt): € 102,22
- Warmwasser (inkl. USt): € 31,23
- Aufzugskosten (inkl. USt): € 13,43
- Verwaltungskosten (inkl. USt): € 28,48
- Rücklage: € 39,69
- Rücklage §31 WEG: € 64,59

Gesamtkosten pro Monat: € 425,73 inkl. Heizkosten und Warmwasser

Lage & Infrastruktur:

Die Thaliastraße zählt zu den bekanntesten Adressen im 16. Bezirk. Direkt vor der Tür befinden sich Nahversorger, Straßenbahnlinien, Gastronomie und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – eine perfekte Anbindung für Stadtmenschen, die kurze Wege schätzen.

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

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