

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

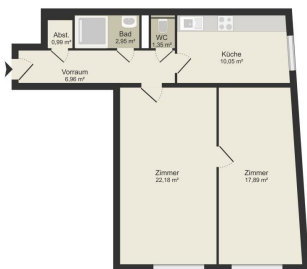
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

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 begehbare 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