

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Stil und Charme | kernsaniert!!



 **HÖSCH
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 7398/1266

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,68 m ²
Nutzfläche:	62,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	112,87 €
USt.:	16,22 €

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

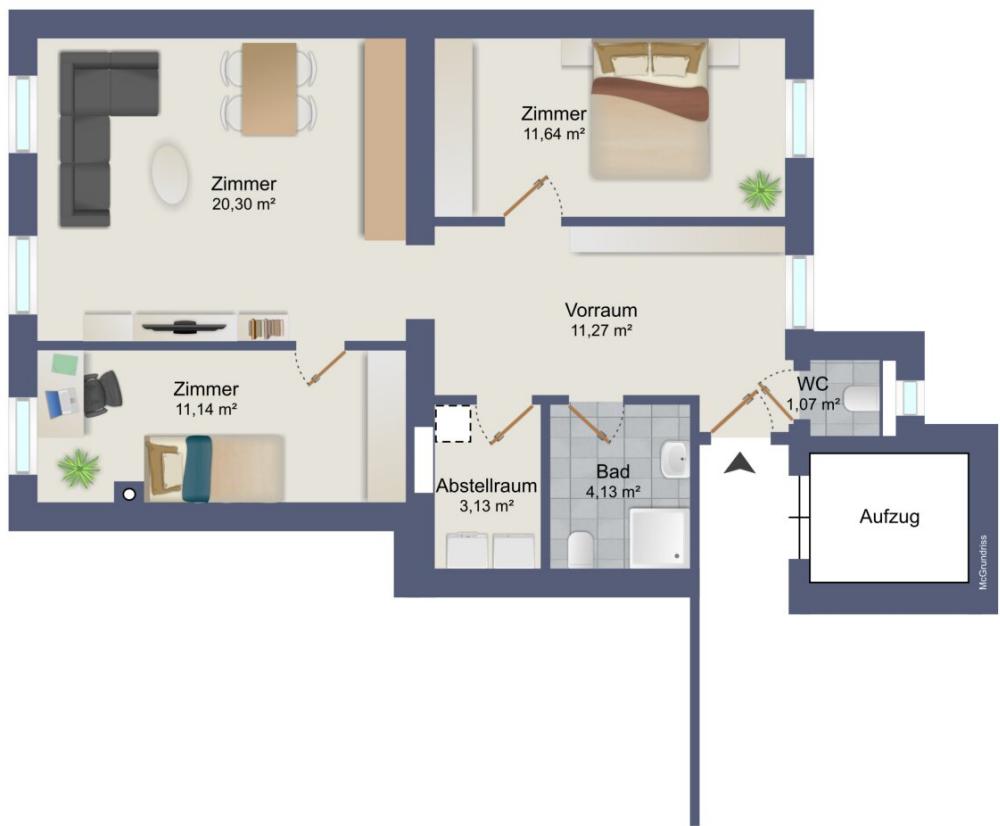
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +436603791759

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







Objektbeschreibung

Diese kernsanierte, helle 3-Zimmer-Wohnung im **2. Stock** eines gepflegten Mehrparteienhauses vereint **modernes Wohngefühl** mit durchdachter Raumaufteilung.

Mit einer Wohnfläche von **ca. 63 m²** bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das **Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Die **großzügige Wohnküche** ist ideal für gemeinsame Kochabende, während die Schlafzimmer ruhige Rückzugsorte bieten. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum, und das **separate WC** sowie das **moderne Badezimmer** mit eleganten Armaturen erhöhen den Wohnkomfort.

Hochwertiger Parkettboden und **sorgfältig ausgewählte Materialien** runden das durchgehend hochwertige Wohnkonzept ab. Besonders stimmungsvoll wirken die **indirekt beleuchteten LED-Decken** im Vorzimmer, Wohnzimmer und Badezimmer, die ein angenehmes, modernes Ambiente schaffen.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung in der Habichergasse 16 befindet sich in einem **lebendigen und charmanten Teil Ottakrings**, direkt im Herzen des **Yppenviertels**. Die Umgebung besticht durch eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und Wohnqualität: Fußläufig erreichen Sie den **berühmten Brunnenmarkt**, zahlreiche **Cafés, Restaurants, Boutiquen** und **Supermärkte** wie SPAR oder Hofer.

Kindergärten, Schulen und **Ärzte** sind ebenfalls bequem erreichbar, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens direkt vor der Tür liegen.

Für die Mobilität ist bestens gesorgt: **Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien** verbinden das Viertel schnell mit anderen Bezirken, und der **Bahnhof Wien-Ottakring** bietet zusätzliche **S-Bahn-** und Vorortanbindungen. Gleichzeitig sorgen Grünflächen und kleine **Parks** in der Nähe für Erholung und Freizeitmöglichkeiten im Freien.

HINWEIS:

Die gegenständliche Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung. Die beigefügten Fotos

zeigen eine bereits sanierte und veräußerte Wohnung des selben Immobilienentwicklers und dienen zur Veranschaulichung des vorgesehenen Sanierungsstandards.

Kaufpreis: € 389.000,--

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap