

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



**Objektnummer: 7398/1266**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

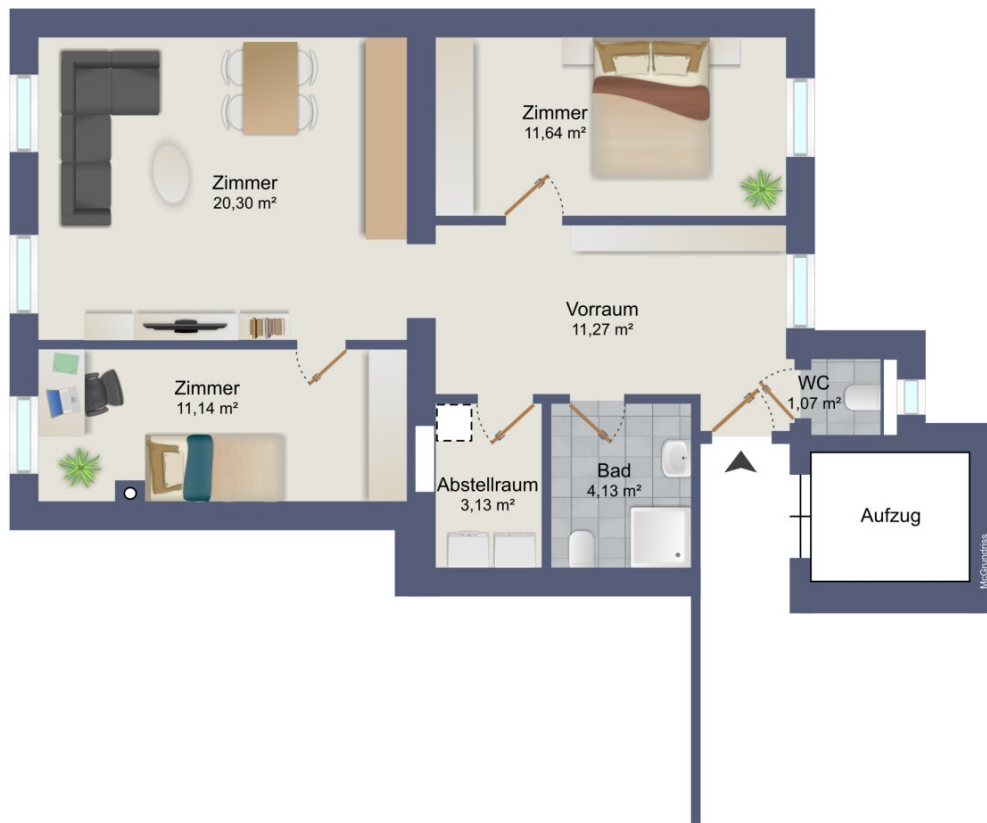
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

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