

HOCHWERTIG AUSGESTATTETE GARTENWOHNUNG - bis JULI 2026 vermietet



Objektnummer: 29543

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	27,47 m ²
Keller:	2,67 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	120,54 €
USt.:	13,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

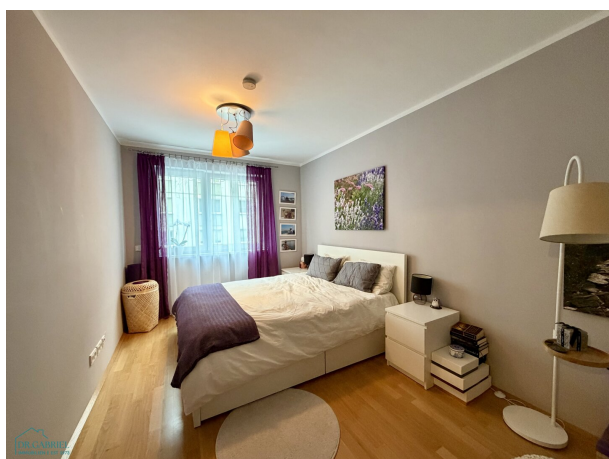


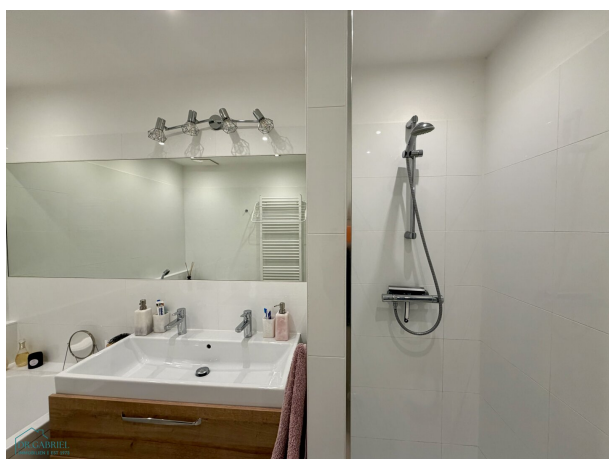
Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.













Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine schöne und gut geschnittene Eigentumswohnung in einem 2013 errichteten Wohnhaus nahe dem Ottakringer Spital. Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock des Hauses und verfügt über einen Balkon mit Zugang zum eigenen Garten im Innenhof. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: in wenigen Minuten zu Fuß erreicht man den Verkehrsknotenpunkt Ottakring (Schnellbahn S45, U-Bahnlinie U3 sowie die Straßenbahnlinien 44 & 46) und damit den Stephansplatz in 20 Minuten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie ein kleiner Park vis-a-vis.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorzimmer, großer Wohnbereich mit offener vollausgestatteter Küche und Ausgang auf den südostseitigen Balkon. Über einige Treppen gelangt man in den hübschen Eigengarten, dieser ist zusätzlich auch von außen über das Erdgeschoss zu betreten. Zwei Schlafzimmer sind Richtung Straße gelegen, das Bad ist geräumig mit Badewanne, separater Dusche und großem Waschbecken. Kleiner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Gäste-WC mit Handwaschbecken.

AUSSTATTUNG:

- Parkettboden im Wohnbereich
- Fliesen in den Nassbereichen
- vollausgestattete Küche mit Kücheninsel
- Außenjalousien
- Alarmanlage
- Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss

- Kellerabteil
- Fahrradraum

In der hauseigenen **Tiefgarage** können insgesamt **3 Stellplätze** zu je **30.000 EUR/Stellplatz** erworben werden.

Die Wohnung ist noch bis Ende Juli befristet vermietet.

Die Kaufvertragsabwicklung erfolgt über die Rechtsanwältin Frau Mag. Christina Drösler (Honorar 1% des Kaufpreises zzgl. USt).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap