

**Viel Raum. Hohe Decken. Ein echter Altbau: 105 m<sup>2</sup> | 4  
Zimmer | Balkon | Westliches Ottakring**



Zimmer 1

**Objektnummer: 1458**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße 161
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1907
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,10 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 126,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,65
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	246,35 €
USt.:	24,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Resch**

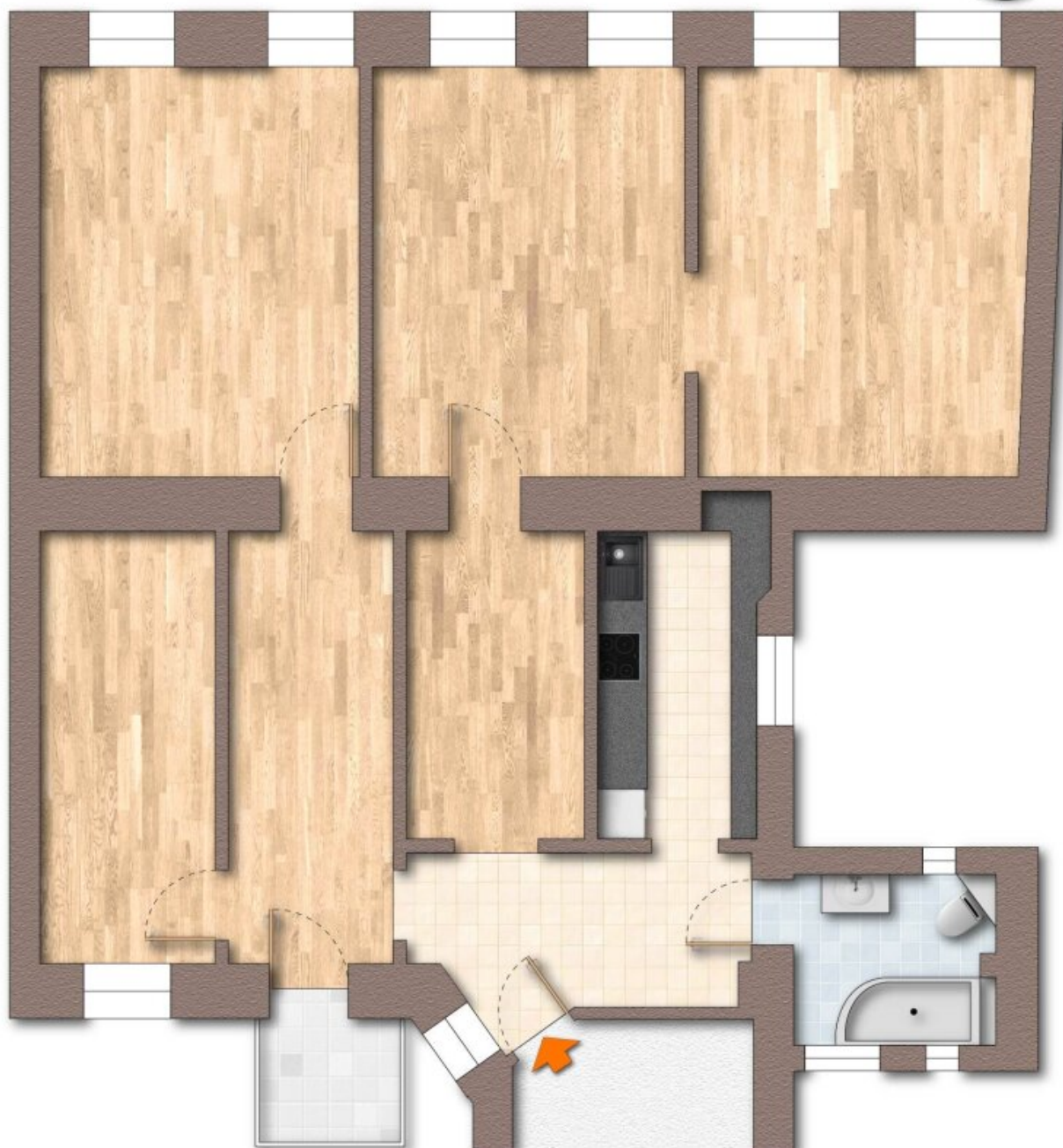
Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2











# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Typischer Wiener Altbaucharme** mit hohen Räumen & großzügigem Grundriss
- **105 m² Wohnfläche**, 1. Obergeschoß, umfassend **saniert 2021**, **Balkon** in den Innenhof
- **4 Zimmer + 2 Verbindungsräume** – flexibel nutzbar (Wohnen, Arbeiten, Stauraum)
- **Sehr gute Anbindung:** U3 & S-Bahn Ottakring, Straßenbahn 44 & 46 fußläufig
- **Betriebskosten:** EUR 270,99 p.m. (inkl. USt), **Rücklage:** EUR 213,86 p.m.
- **Virtueller Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=y6ksnG9v2Kf>

## Die ausführliche Beschreibung:

Das um 1907 errichtete **Altbauhaus** mit Straßen- und Hoftrakt liegt am ruhigen westlichen Ende der Ottakringer Straße – nur wenige Schritte vom U3- und S-Bahnhof Ottakring entfernt. Aktuell befindet sich das Haus in einer qualitativen Aufwertung: Der Dachgeschoßausbau steht kurz vor der Fertigstellung, ein Personenaufzug (Schlüssellift nach Kostenbeteiligung) wird errichtet, ebenso werden Stiegenhaus und Allgemeinflächen saniert. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2026 geplant.

Die **Wohnung** selbst liegt im 1. Obergeschoß und erstreckt sich von der Straßen- zur Hofseite – eine Querbelüftung ist somit problemlos möglich. Sie wurde 2021 umfassend saniert, mit besonderem Fokus auf den Erhalt des klassischen Wiener Altbaucharakters. Auf rund 105 m² Wohnfläche mit einer Raumhöhe von ca. 3,15 m bietet die Wohnung drei großzügige Wohn- bzw. Schlafzimmer mit jeweils rund 19 m² sowie ein viertes Zimmer mit etwa 9 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Durchgangs-/Verbindungsräume (ca. 8 m² und 11 m²) – ideal als Garderobe, Stauraum oder Homeoffice. Die separate Küche, der großzügige Vorraum sowie das 2023 modernisierte Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC komplettieren den durchdachten Grundriss. Ein Kellerabteil mit rund 3 m² ist selbstverständlich vorhanden.

Die Lage im **16. Bezirk** verbindet **urbanes Wien** mit **praktischer Alltagstauglichkeit**. Öffentliche Verkehrsmittel (U3, S-Bahn, 44, 46) sind rasch fußläufig erreichbar, ebenso Nahversorgung, Schulen und Infrastruktur. **Ein authentisches Stück Wien – mit allem, was dazugehört.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <50m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.050m  
Höhere Schule <700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <125m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap