

Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im 1. Liftstock in Wien-Ottakring



Objektnummer: 5551

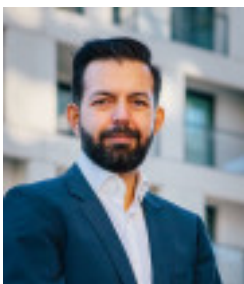
Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	187,50 €
Heizkosten:	143,48 €
USt.:	47,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6

1030 Wien

T +43699 17105918

H +43699 171 059 18

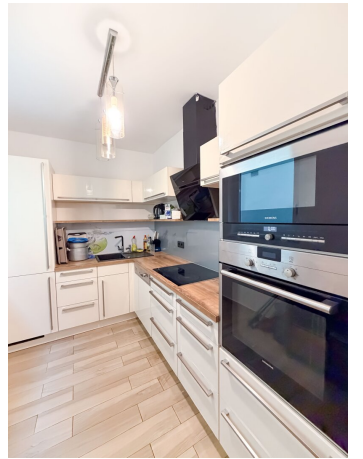
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



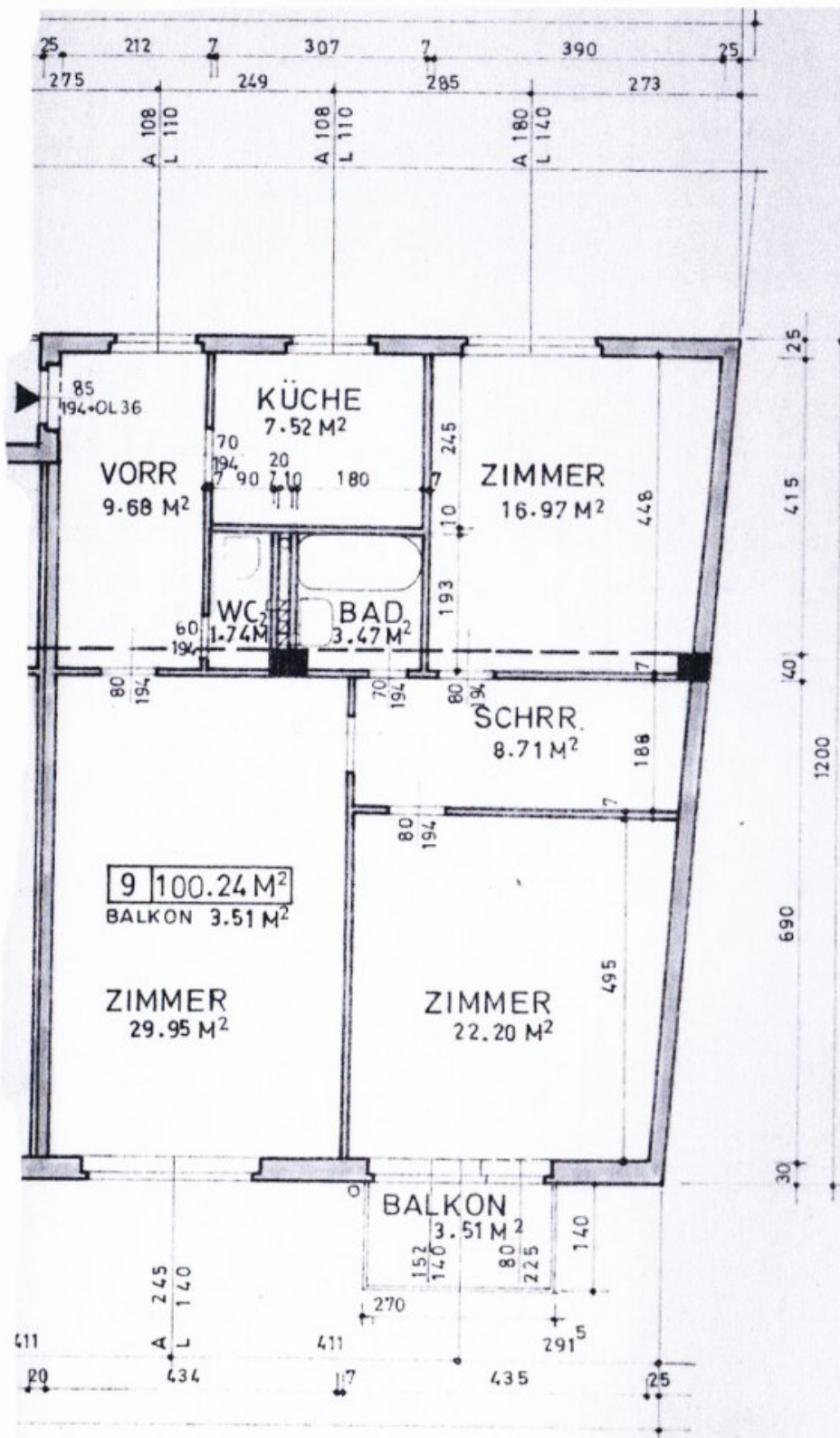


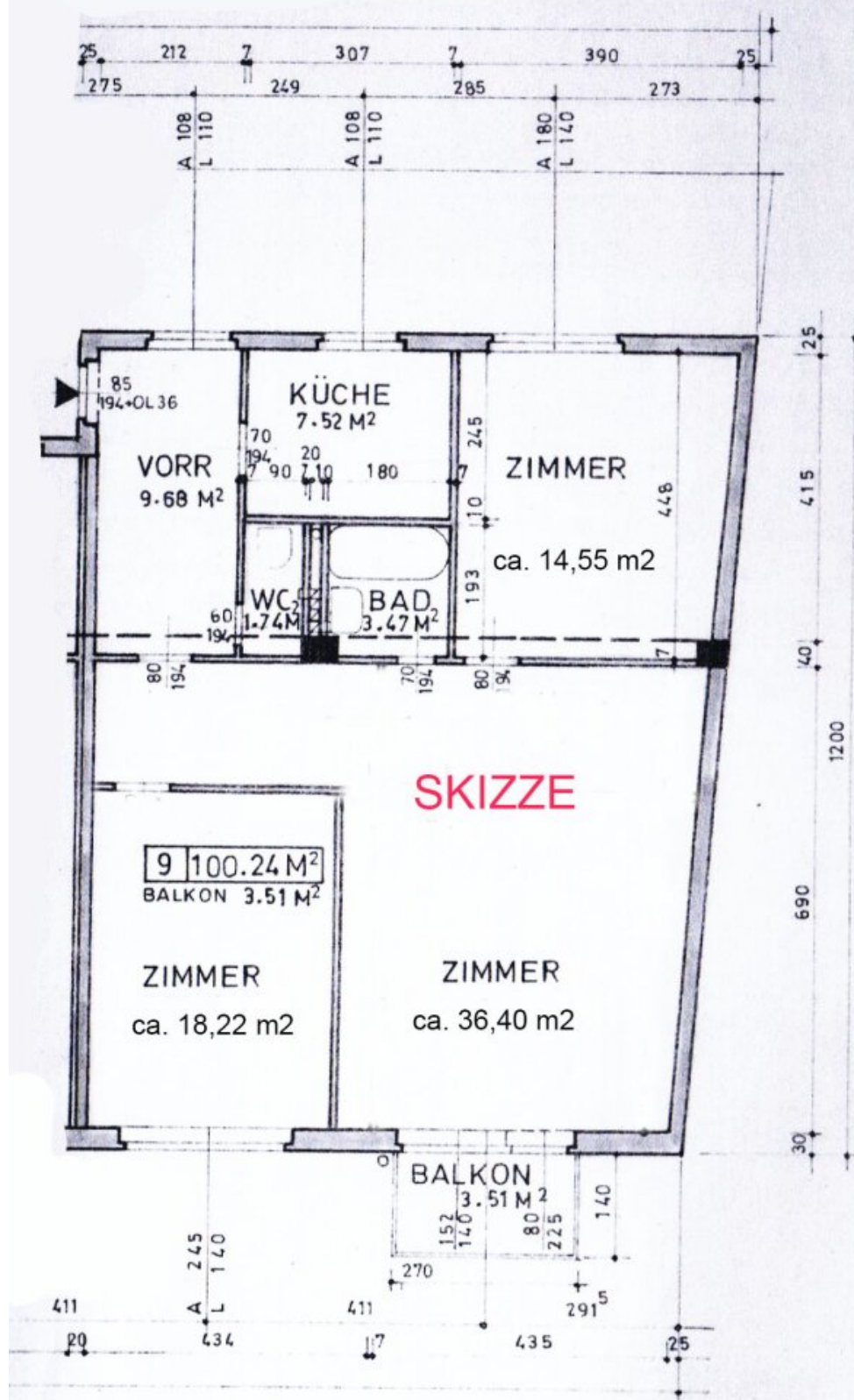












Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im 1. Liftstock in der Nähe vom Brunnenmarkt

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 103 m² große Eigentumswohnung** im **1. Liftstock** eines **1972 errichteten Wohnhauses** in Wien-Ottakring, nahe dem **Brunnenmarkt**.

Die Wohnung verfügt über einen **Balkon** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, den **gepflegten Zustand** sowie die **sehr gute Lage**.

Raumaufteilung

- Vorzimmer (ca. 10 m²)
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 36,40 m²) mit Zugang zum Balkon
- Weiteres Zimmer (ca. 18,22 m²)
- Hofseitiges Schlaf- oder Kinderzimmer (ca. 14,55 m²)
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und wurde **vor rund 10 Jahren entkernt und generalsaniert**. Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme**. Dank der **optimalen Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung ideal für **Familien, Paare oder auch zur Vermietung**.

Kosten

? **Kaufpreis:** € 459.000,–

? **Betriebskosten inkl. USt:** € 206,25

? **Reparaturrücklage:** € 101,25

Lage & Infrastruktur

Die Infrastruktur ist als **hervorragend** zu bezeichnen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs**, zahlreiche **Kindergärten und Schulen**, Ärzte sowie ein vielfältiges Angebot an **Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten**.

Die Nähe zum **Brunnenmarkt** und zum **Gürtel** sowie die ausgezeichnete **öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung** unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage.

Öffentliche Verkehrsmittel:

? Linien 1, 46

? U6

Förderung seit 1. April 2024

? Bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes besteht eine **Förderung der Bundesregierung** in Form der **Ersparnis der Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %)** sowie der **Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 %)** – insgesamt **2,3 % des Kaufpreises**.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? 0699 / 17 1059 18

? uyar@immobilienquartier.at

Wir bitten um **schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten** (Name, Adresse, Telefonnummer).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap