

## **ALTBAUWOHNUNG NAHE U3 STATION OTTAKRING**



**Objektnummer: 29615**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien, Ottakring             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1897                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,85 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 250.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 127,75 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 12,93 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

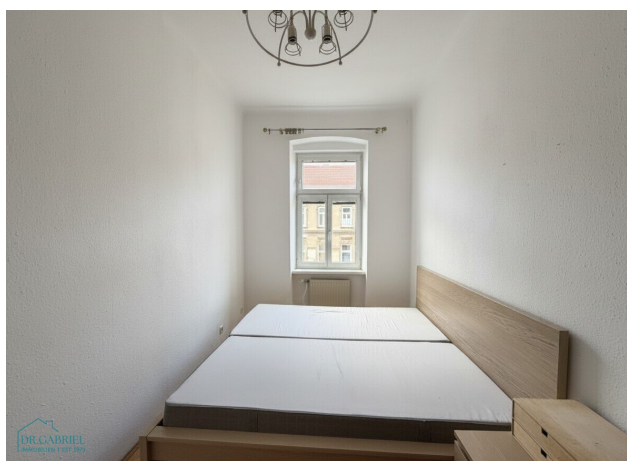
## Ihr Ansprechpartner

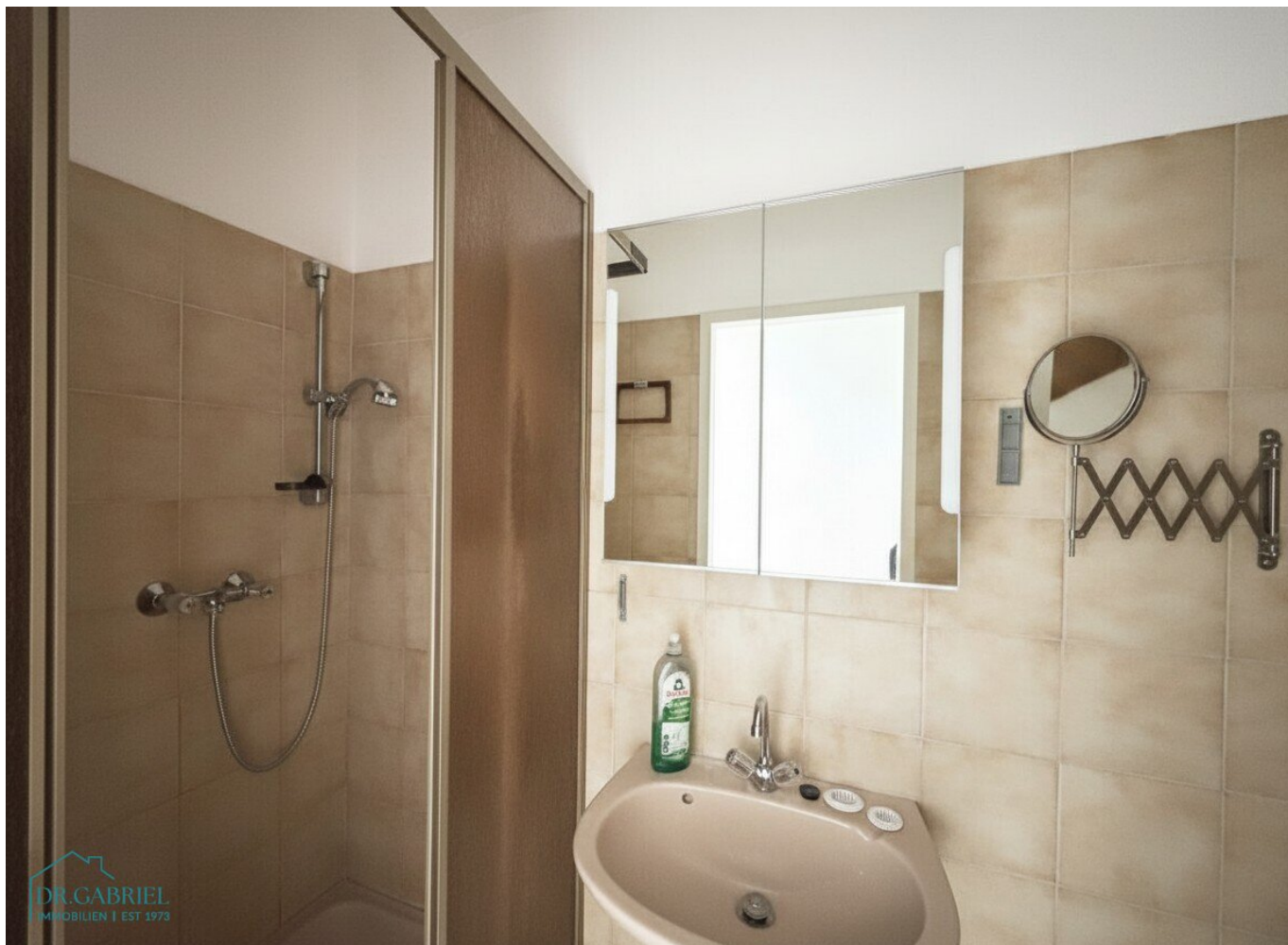


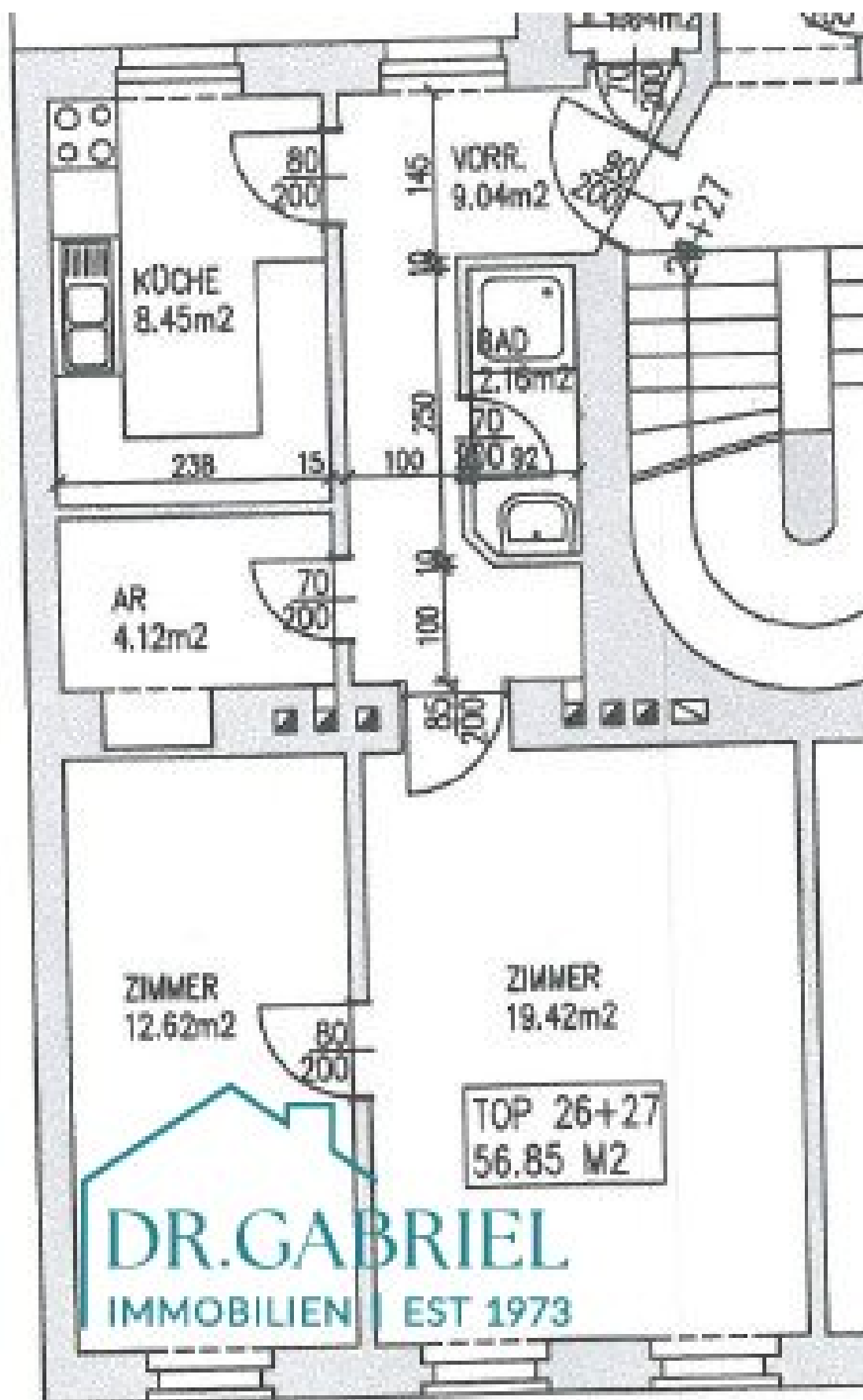
**Dr. Marie-Therese Gabriel**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien

T +43 1 533 10 96







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine klassische Altbauwohnung in einem 1897 errichteten Zinshaus mit schön erhaltener Fassade in unmittelbarer Nähe der Klinik Ottakring. Die Wohnung ist im 3. Stock gelegen und zur Straße als auch zum Innenhof ost- westseitig ausgerichtet. 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.

Bei Bedarf kann in ca. 100 m Entfernung ein Garagenplatz für 30.000 EUR erworben werden.

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, großer Abstellraum, WC

### AUSSTATTUNG:

- Parkettboden
- Gegensprechanlage
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof

Der Lift wird voraussichtlich in 2026 erneuert.

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 <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap