

**Helle, großzügige 2-Zimmer Wohnung mit Gartenanteil,
Werkstattkeller und Rohdachbodenanteil in Grünlage, aber
doch Nahe zur U3**



Zimmer 1, Bild 1

Objektnummer: 851

Eine Immobilie von Angst Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	80,10 m ²
Keller:	35,61 m ²
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	212,21 €
USt.:	21,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arch. DI Robert Angst

Angst Bauträger GmbH
Mayergasse 11
1020 Wien





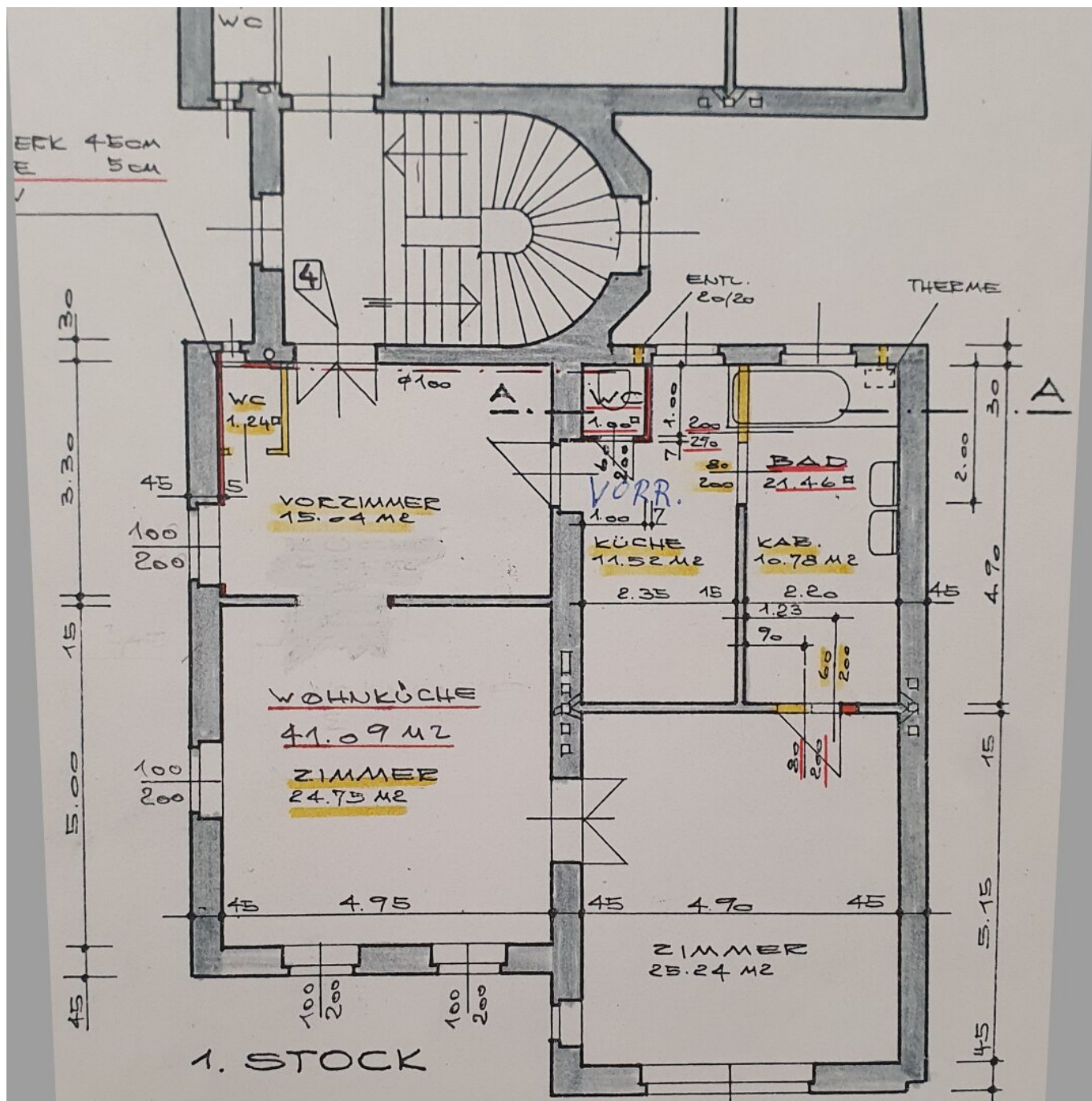




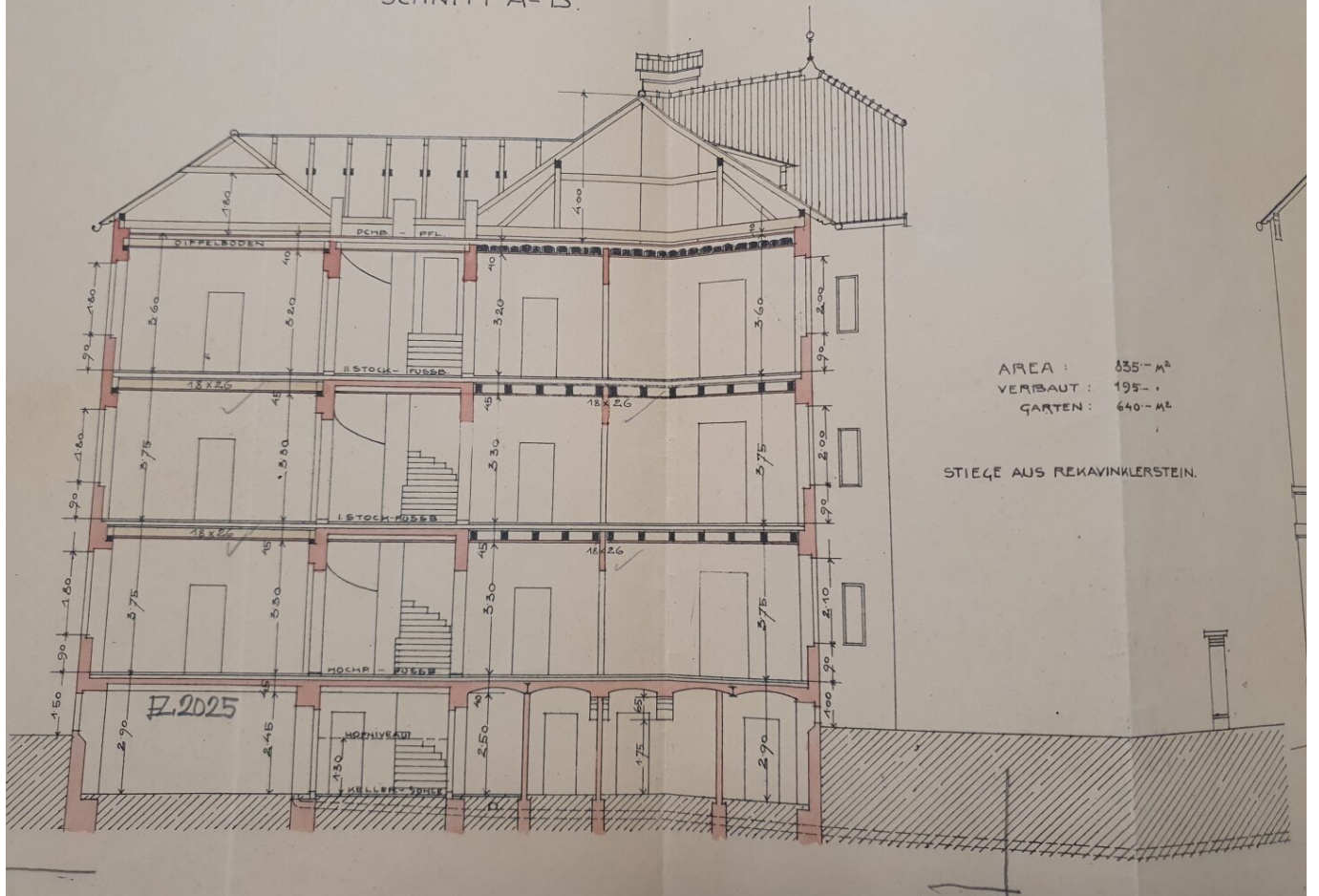








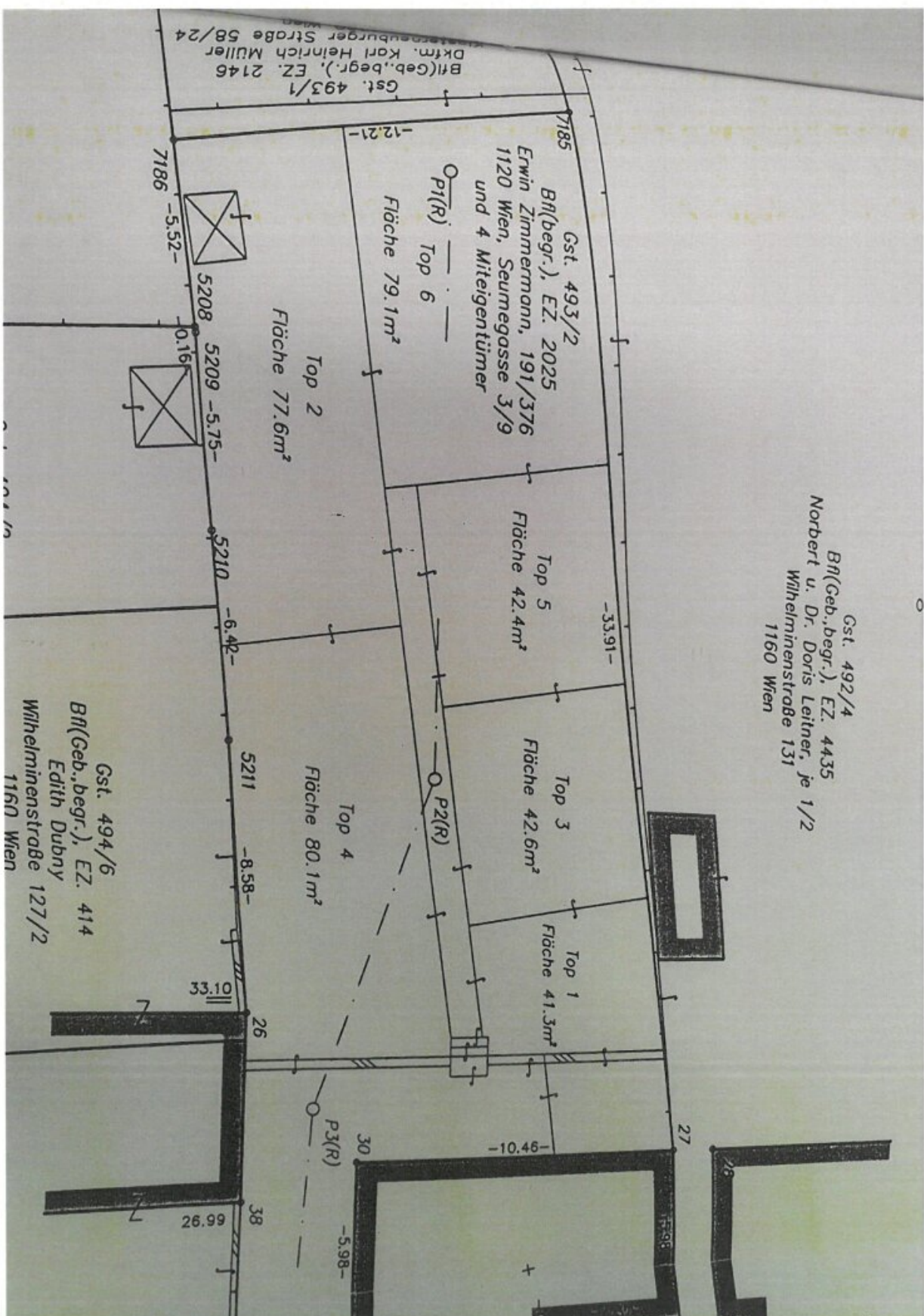
SCHNITT A-B.



AREA : 835-M²
 VERBAUT : 195-
 GARTEN : 640-M²

STIEGE AUS REKAVINKLERSTEIN.

Gst. 492/4
Brf(Geb., begr.), EZ. 4435
Norbert u. Dr. Doris Leitner, je 1/2
Wilhelminenstraße 131
1160 Wien



Gst. 494/6
Brf(Geb., begr.), EZ. 414
Edith Dubny
Wilhelminenstraße 127/2
1160 Wien

Gst. 493/1
Brf(Geb., begr.), EZ. 2146
Dktm. Karl Heinrich Müller
Wilhelminenstraße 58/24

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrtesten Teil des 16. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 88,42 m² ein behagliches Wohnambiente, das durch seine großen Räume mit altem Parkett, großzügigem Badezimmer, den eigenen Gartenanteil und einem großen Keller mit Werkbank besonders besticht.

Mit zwei gut geschnittenen Zimmern haben Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Wohnzimmer und Schlafzimmer oder mit einem zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmer. Der private Gartenanteil lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Ihnen eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Die Lage dieser attraktiven Wohnung könnte nicht besser sein: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass Sie jederzeit flexibel und schnell unterwegs sind. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind fußläufig erreichbar und verbinden Sie optimal mit dem Rest Wiens und darüber hinaus.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie im Alltag brauchen: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser bieten Sicherheit und Gesundheit in Ihrer Nähe. Für Familien sind Schulen und Kindergärten bequem erreichbar, während Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum Ihre täglichen Besorgungen erleichtern.

Der Kaufpreis von 495.000 Euro bietet Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine so zentrale und dennoch ruhige Wohnlage. Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf eine hochwertige Wohnqualität legen.

Zur Wohnung ist neben dem Gartenanteil, dem großen Keller auch ein Dachbodenanteil als Wohnungseigentumszubehör zugeordnet.

Unter folgendem link: <https://my.matterport.com/show/?m=UWeuikpEnRo>, können Sie sich einen ersten Einblick verschaffen und die Wohnung vorab virtuell begehen.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit – Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie! Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung und weitere Informationen zur Verfügung. Willkommen daheim!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap