

**85m<sup>2</sup> 3 Zimmer Loggia Wohnung | sehr gute  
Raumaufteilung | Nähe U3 Station Ottakring**



Hausansicht Enekelstrasse

**Objektnummer: 1609\_42416**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



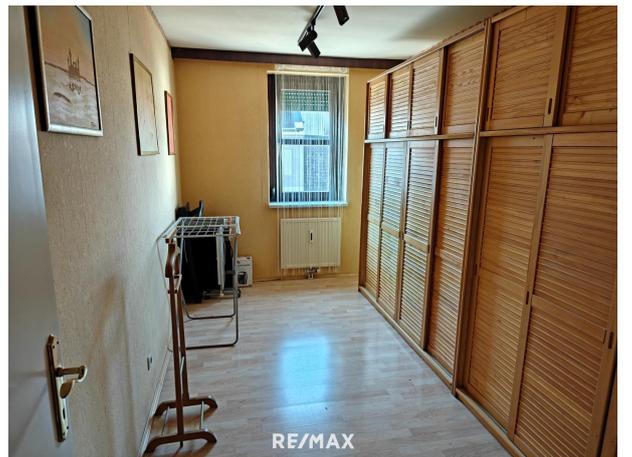
**Mag. Georg Mayer**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000

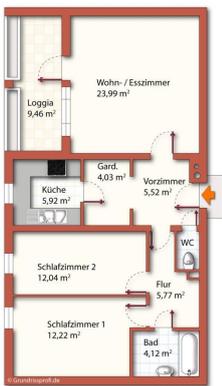
H +43 660 122 58 00











RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Buchen Sie Ihren Besichtigungstermin bequem online via:  
<https://www.remax.at/de/1609-42416>

### **Onkel Johann ist ausgezogen | 85m<sup>2</sup> 3 Zimmer Loggia Wohnung |sehr gute Raumaufteilung |Nähe U3 Station Ottakring**

In unmittelbarer Nähe zur U3 Station Ottakring, befindet sich diese Liegenschaft, die sich über 3 Straßen erstreckt. Gegenständliche Wohnung ist ruhig in eine 30er Zone orientiert, die Wohnung ist - siehe Plan - sehr gut aufgeteilt. Man betritt über das Vorzimmer, zentral sowohl die Küche, die voll ausgestattet ist, als auch rechter Hand das Wohn- / Esszimmer über das man auf die sonnige Loggia gelangt. Wohn- / Esszimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet. Linker Hand befinden sich die beiden Schlafzimmer, separates WC, sowie das Badezimmer und im Vorraum viel Stauraum und Gewand & Co. Die Wohnung würde seit den 80er Jahren vom Eigentümer bewohnt und bedarf ev. kleinerer Renovierungsmaßnahmen, siehe Photos.

Der Wohnung ist ein ca. 5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zugeordnet; im sonnigen Innenhof finden Ihre Kinder diverse Spielmöglichkeiten und eine Sandkiste vor. Die Anlage ist sehr gepflegt und besticht durch die sensationell ruhige Lage ( 30er Zone ), diversen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung (Billa, Hofer,...) sowie einer perfekten öffentlichen Anbindung mit der U3 Station Ottakring in 5 minütiger Gehweite, 2x über der Straße gelegen.

#### **Die Raumgrößen teilen sich wie folgt auf (circa Angaben):**

Vorzimmer + Garderobe ca. 9m<sup>2</sup>  
Küche ca. 6m<sup>2</sup>  
WC ca. 1,5m<sup>2</sup>  
Wohn- / Esszimmer ca. 24m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 1 ca. 12 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 2 ca. 12 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 4m<sup>2</sup>  
Gang ca. 6m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 10m<sup>2</sup>

**Sehr gerne unterstütze und begleite ich Sie als Käufer nicht nur bei der gesamten**

**Abwicklung, sondern auch schon vorher bei den Themen Renovierung, Umbau und Finanzierung und mache Ihren Wohntraum wahr! !**

### **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf**

Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 7.000,00 EUR!

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis und kann je nach Nachfrage über oder unter dem angebotenen Preis liegen!

---

---