U3 Ottakring - 4-Zimmer Wohnung

Objektnummer: 960/71814

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	156,78 €
USt.:	15,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

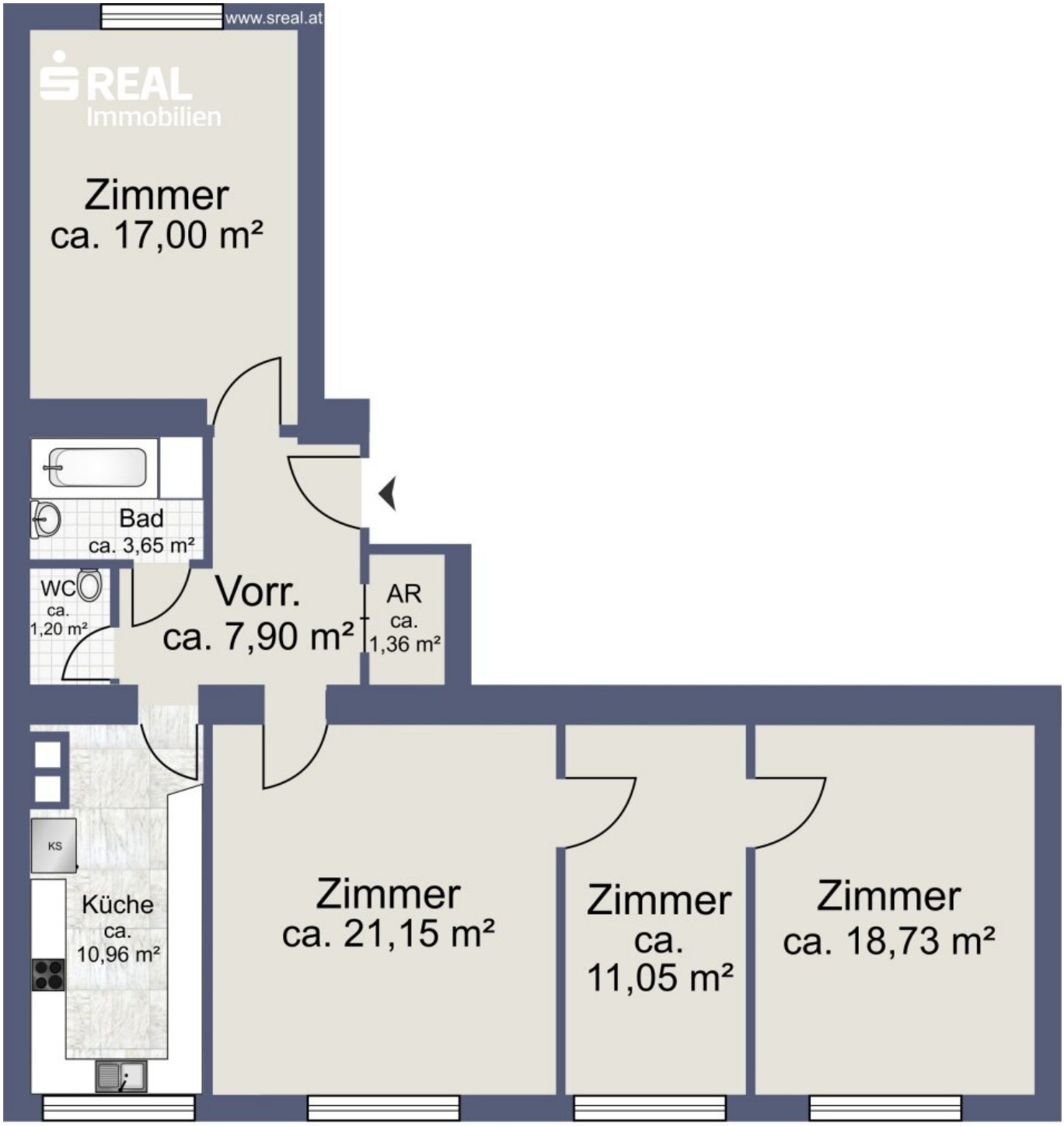
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

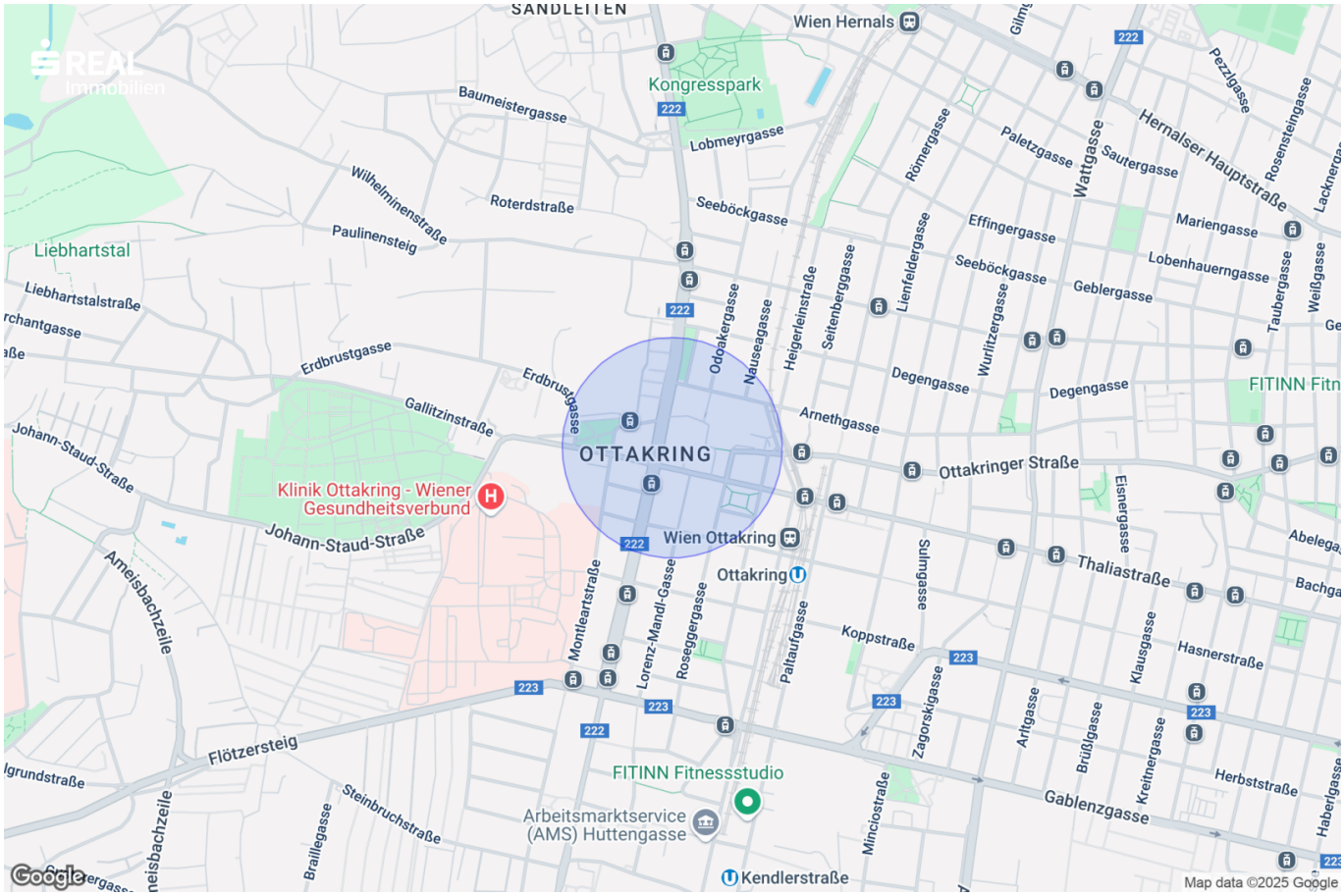
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss


REAL Immobilien
SANDLEITEN
Wien Hernals
Kongresspark
Baumeistergasse
Lobmeyrgasse
Wilhelminenstraße
Roterdstraße
Seeböckgasse
Paulinensteig
Liebhartstal
Liebhartstalstraße
Erdbrustgasse
Gallitzinstraße
Johann-Staud-Straße
Klinik Ottakring - Wiener Gesundheitsverbund
Ameisbachzeile
Flötzersteig
OTTAKRING
Wien Ottakring
Ottakring
Montleartstraße
Lorenz-Mandl-Gasse
Roseggergasse
Paltaufgasse
Koppstraße
Suttingasse
Zagorskigasse
Minciostraße
Braillegasse
Steinbruchstraße
FITINN Fitnessstudio
Arbeitsmarktservice (AMS) Huttengasse
Kendlerstraße
Odoakergasse
Nauseagasse
Heigerleinstraße
Seitenberggasse
Lienfeldergasse
Römergasse
Paletzgasse
Wattgasse
Sautergasse
Hernalser Hauptstraße
Pezzlgasse
Rosensteingasse
Effingergasse
Seeböckgasse
Wurlitzergasse
Geblergasse
Mariengasse
Lobenhauerngasse
Taubergasse
Weißgasse
Degengasse
Arnethgasse
Ottakringer Straße
Eisnergasse
Thaliastraße
Hasnerstraße
Klausgasse
Artgasse
Brüßlgasse
Kreithergasse
Herbststraße
Gablenzgasse
Haberlgasse
FITINN Fitn
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 93 m² große Erdgeschosswohnung in begehrter, zentraler Lage im 16. Bezirk – nur wenige Gehminuten von der U3-Station Ottakring sowie der S-Bahn entfernt. Trotz der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung etwas erhöht gelegen, wodurch sie vor Einblicken von außen geschützt ist.

Die Wohnung überzeugt durch einen guten Grundriss und besteht derzeit aus:

- einem geräumigen Wohnzimmer
- drei Zimmern (Schlaf- oder Arbeitszimmer)
- einem Vorraum
- einem Badezimmer (modernisiert)
- einem separaten WC
- einem praktischen Abstellraum

Die Wohnung verfügt über neue (Bj 2022) Thermofenster mit 3-fache Isolierverglasung! (die neuen Fenster sind im Energieausweis noch nicht berücksichtigt)

Eine Umgestaltung des Grundrisses ist bei Bedarf möglich – beispielsweise durch Verlegung der Küche ins Wohnzimmer zur Schaffung eines offenen Wohnkonzepts und somit eines weiteren Schlafzimmers.

Die Wohnung ist hell, dank großer Fensterflächen, und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Oberflächen und Installationen (z. B. Stromleitungen) sind teilweise renovierungsbedürftig, wodurch Sie die Möglichkeit haben, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu modernisieren. Die Beheizung erfolgt derzeit über Gaskonvektoren – eine Umstellung auf eine Gasetagenheizung wäre empfehlenswert.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Lage & Infrastruktur:
Die Anbindung ist ausgezeichnet – U-Bahn, S-Bahn sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Bus 46A erreichen Sie in kurzer Zeit die Steinbruchwiese und den Ottakringer Wald – ideal für Ausflüge ins Grüne. Das Ottakringer Bad ist fußläufig in etwa 15 Minuten erreichbar.

Diese Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit für Familien und würde sich nach der Verlegung der Küche auch ideal als WG eignen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap