# 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 € |

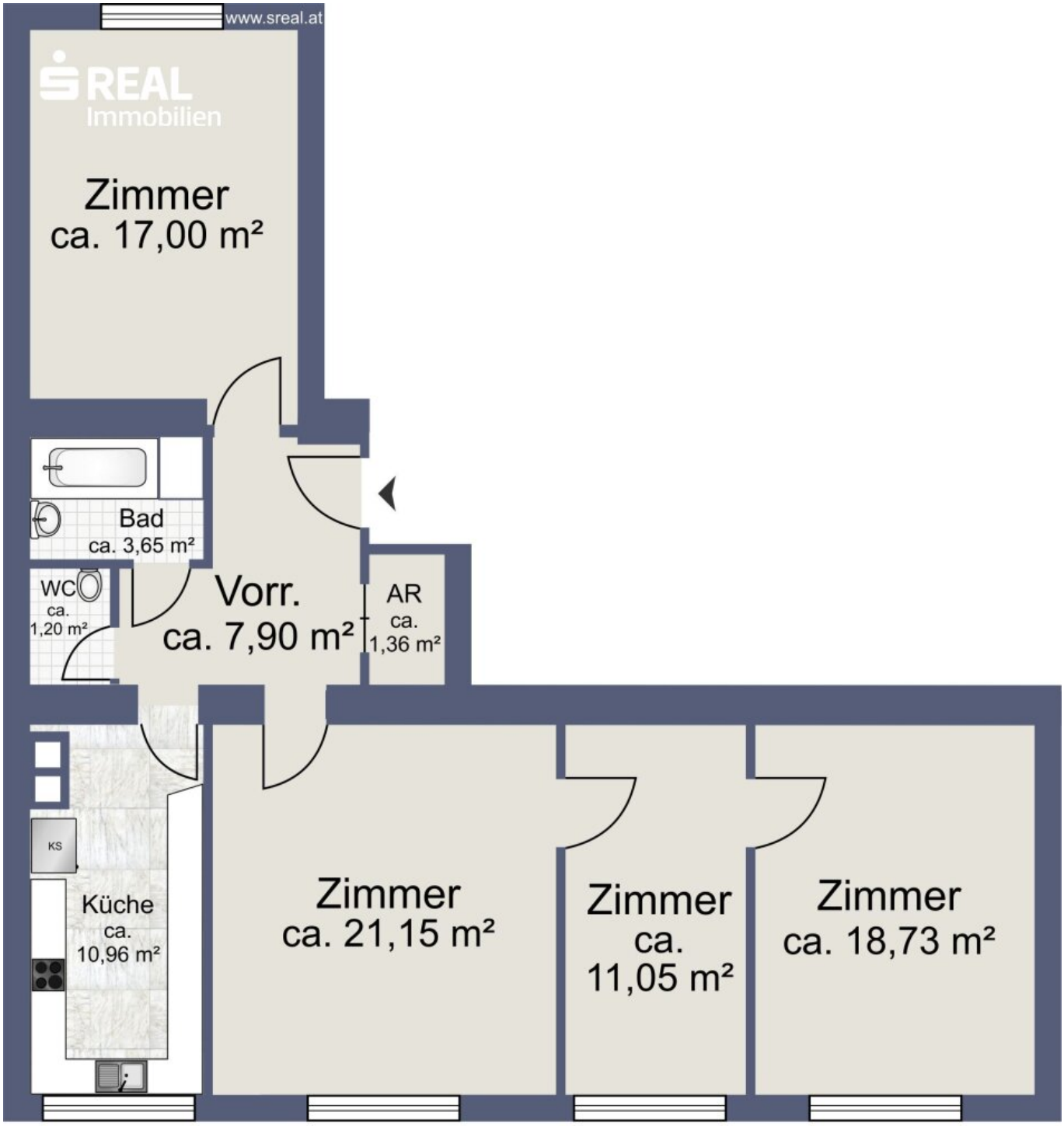
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

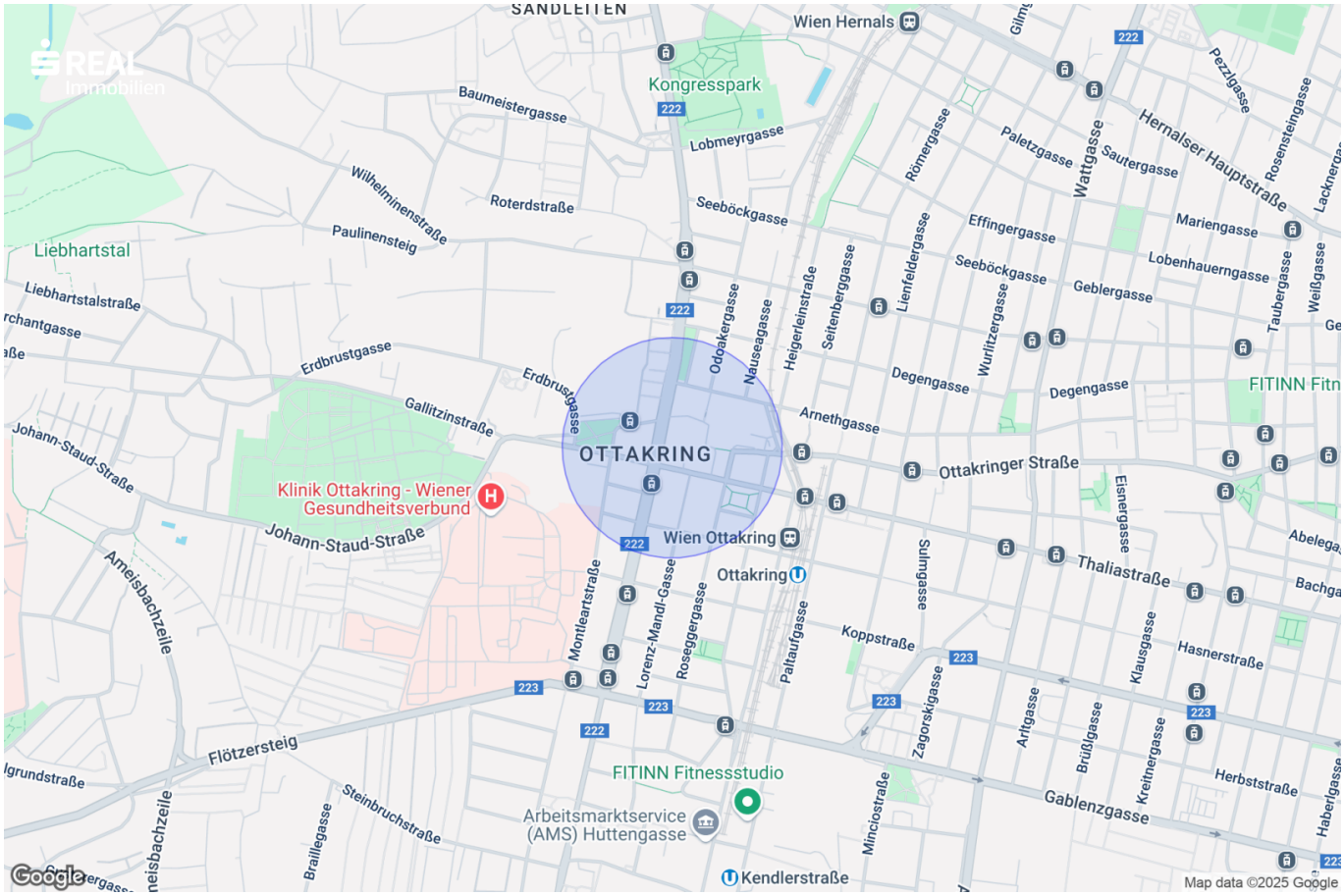
## Ihr Ansprechpartner

**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien




Skizze Erdgeschoss


SANDLEITEN
Wien Hernals
Kongresspark
Baumeistergasse
Lobmeyrgasse
Wilhelminenstraße
Roterdstraße
Seeböckgasse
Paulinensteig
Liebhartstal
Liebhartstalstraße
Erdbrustgasse
Gallitzinstraße
Johann-Staud-Straße
OTTAKRING
Klinik Ottakring - Wiener Gesundheitsverbund
Wien Ottakring
Ottakring
Ottakringer Straße
Arnethgasse
Degengasse
Thaliastraße
Koppstraße
Hasnerstraße
Gablenzgasse
Herbststraße
Flötzersteig
Steinbruchstraße
Braillegasse
Kendlerstraße
FITINN Fitnessstudio
Arbeitsmarktservice (AMS) Huttengasse
Ameisbachzeile
Montleartstraße
Lorenz-Mandl-Gasse
Roseggergasse
Paltaufgasse
Sulmgasse
Zagorskigasse
Minciostraße
Arltgasse
Brüßlgasse
Kreitnergasse
Klausgasse
Eisnergasse
Wurlitzergasse
Lienfeldergasse
Seitenberggasse
Heigerleinstraße
Nauseagasse
Odoakergasse
Effingergasse
Geblergasse
Lobenhauerngasse
Mariengasse
Wattgasse
Sautergasse
Paletzgasse
Hernalser Hauptstraße
Rosensteingasse
Pezzlgasse
Taubergasse
Weißgasse
Römergasse
Abelegasse
Bachgasse
Haberlgasse
Google
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 zentralen 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, eignet sich aber auch ideal als WG durch die Anzahl der getrennt begehbaren Zimmer.

**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