

## **Smartes 1-Zimmer-Apartment in gepflegtem Haus – idealer Stadtwohnsitz!**



**Objektnummer: 20882**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enenkelstraße 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,75 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	172.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



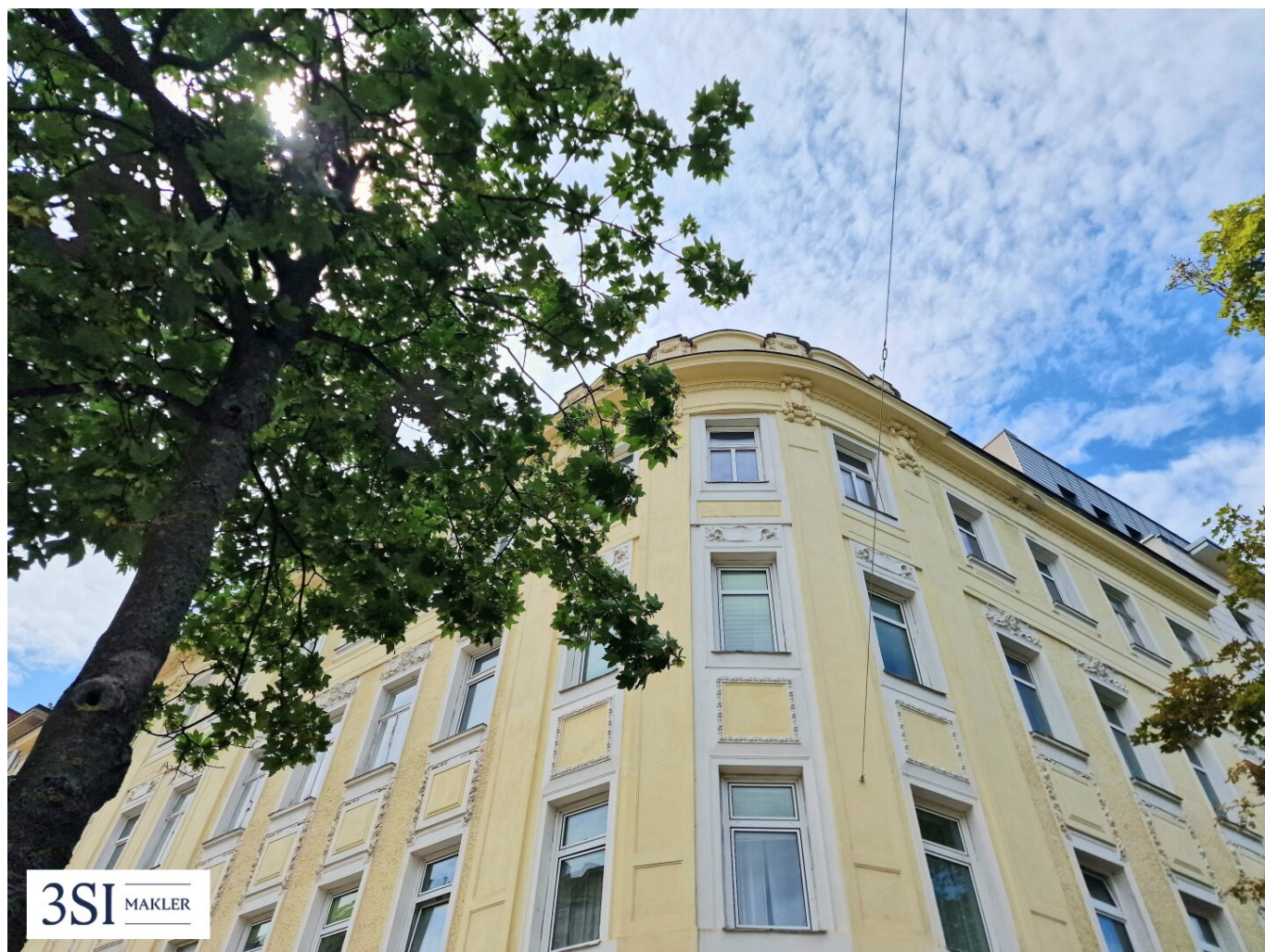
**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50  
H +43 699 128 700 88  
F +43 1 607 55 80







Enenkelstraße 7  
1160 Wien

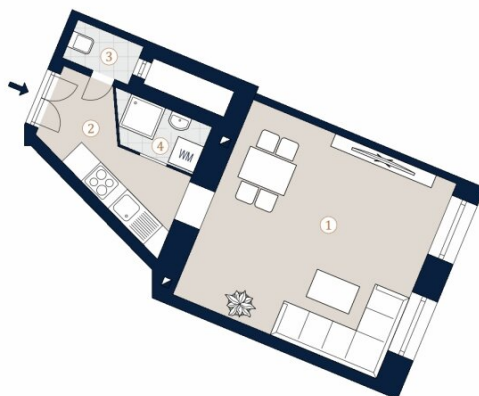
Top 31 • 3. OG

Wohnfläche 29,75 m<sup>2</sup>

- 1 Zimmer
- 2 Küche
- 3 WC
- 4 Bad

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER



A4 M 1:100 0 5

Die in der Plananstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Enenkelstraße - Altbauklassiker mit Geschichte!

Willkommen in einem traditionsreichen und zugleich dynamisch wachsenden Stadtteil, der urbanes Lebensgefühl mit Naherholung verbindet. Errichtet um 1900, vereint dieser charmante und gepflegte Altbau historische Substanz mit zeitloser Eleganz – und bietet Raum für individuelle Entfaltung. Er erstreckt sich über das Erdgeschoss, drei Regelgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss und befindet sich derzeit in einer liebevollen Auffrischung um den Charme des Gebäudes noch zu unterstreichen.

Das attraktive Wohnhaus bietet insgesamt 10 Wohnungen, in einer Größe zwischen ca. 16 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup>. Diese vielseitigen Einheiten befinden sich in einem gebrauchten, aber äußerst gepflegten Zustand und sind sofort bezugsfertig. Ursprünglich als Apartments genutzt, sind die Wohnungen derzeit teilmöbliert – die Möbel können auf Wunsch im Objekt verbleiben oder bei Bedarf entfernt werden. Die flexiblen Grundrisse und die kompakten Größen machen die Wohnungen ideal für Singles oder Paare, die eine attraktive Immobilie in einer begehrten Lage suchen. Die architektonische Gliederung und die liebevoll erhaltenen Details spiegeln den Charakter der Wiener Gründerzeit eindrucksvoll wieder. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause in einer lebendigen und gut angebundenen Lage zu finden.

## Lage

Die Enenkelstraße 7 liegt im Herzen des 16. Wiener Gemeindebezirks Ottakring, einer lebendigen Wohngegend mit urbanem Flair und viel Lebensqualität. Die Infrastruktur rund um die Liegenschaft ist hervorragend ausgebaut. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Wer gerne bummelt, findet entlang der Thaliastraße oder im nahegelegenen Einkaufszentrum Lugner City ein vielfältiges Angebot an Mode, Technik und Gastronomie.

Für Erholung sorgen der nahe Wilhelminenberg, der Ottakringer Wald und der Kongresspark – ideale Orte zum Spazieren, Joggen oder Entspannen im Grünen. Auch das vielfältige gastronomische und kulturelle Angebot in Ottakring trägt zur hohen Attraktivität dieser Lage bei. Die Kombination aus urbanem Leben, Grünraum und guter Erreichbarkeit macht diese Adresse besonders begehrt. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht es einfach, schnell und bequem in die Innenstadt Wiens oder andere Stadtteile zu gelangen. Die U-Bahn-Linie 3, die Schnellbahnlinie 45 (Station Ottakring) und diverse Buslinien (12A, 48A) sowie Straßenbahnlinien (10, 46) sind in wenigen Minuten erreichbar.

## TOP 31

Dieses kompakte 1-Zimmer-Apartment im 3. Stock eines gepflegten Stilaltbaus bietet eine

ideale Kombination aus Funktionalität und urbanem Wohnkomfort. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung perfekt als Starterwohnung oder als Zweitwohnsitz. Der helle Wohn-Schlafrum überzeugt durch seine angenehme Größe und schafft eine freundliche, gut nutzbare Wohnatmosphäre. Die angeschlossene Kochnische ist praktisch im Vorraum untergebracht und ermöglicht effizientes Kochen auf kleinem Raum. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ist – ebenso wie das separate WC – funktional und gepflegt ausgestattet.

Die Lage im 3. Obergeschoss bietet angenehme Helligkeit, während das Wohnhaus selbst durch einen soliden, gepflegten Allgemeinzustand überzeugt. Diese Immobilie eignet sich ideal für all jene, die eine gut strukturierte Kleinwohnung in städtischer Lage suchen.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Taylor Wessing Rechtsanwälte, Frau Dr. Iman Torabia, 1030 Wien, Schwarzenbergplatz 7. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <300m

Klinik <250m

Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <200m

Universität <900m

Höhere Schule <725m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <1.225m

### **Sonstige**

Geldautomat <375m  
Bank <375m  
Post <525m  
Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <225m  
Autobahnanschluss <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap