

## **2-Zimmer-Wohnraum in Ottakring – zentral & gepflegt**



**Objektnummer: 20875**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Enenkelstraße 7
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	45,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55  
H +43 660 55 84 214  
F +43 1 607 55 80



3SI MAKLER



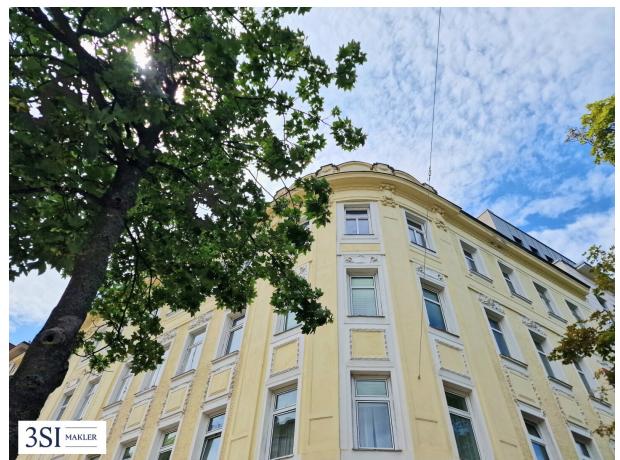
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Enenkelstraße 7  
1160 Wien

Top 4-5 • EG

Wohnfläche 45,30m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 Wohnzimmer



A4 M 1:100 0 5

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

Bei Immobilien zu Hause.

# 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 ausgebautes 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 Enkelstraße 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 4-5

Willkommen in diesem gepflegten 2-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss. Mit einer Fläche von

45,30 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine praktische Raumaufteilung in einem gepflegten Zustand, der sofort bezugsfertig ist. Durch die gewerbliche Widmung sind vielfältige Einsatzmöglichkeiten gegeben, sei es für Dienstleistungsbetriebe oder Büro.

Der Grundriss ist klar strukturiert: Es gibt ein großes Zimmer, das vielseitig als Wohnzimmer, Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann, sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Rückzugsort anbietet. Die separate Küche, das Bad mit einer Badewanne und das separate WC bieten zusätzlich Komfort und Bequemlichkeit. Vom Vorraum gelangt man zur Küche und zum Bad über 2 Stufen.

## **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 BGBI. 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