

## **Wohnraum mit Innenhof-Terrasse in absoluter Ruhelage!**



Vorplatz / Terrasse

**Objektnummer: 11246**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koppstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 94,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	93,23 €
USt.:	10,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3



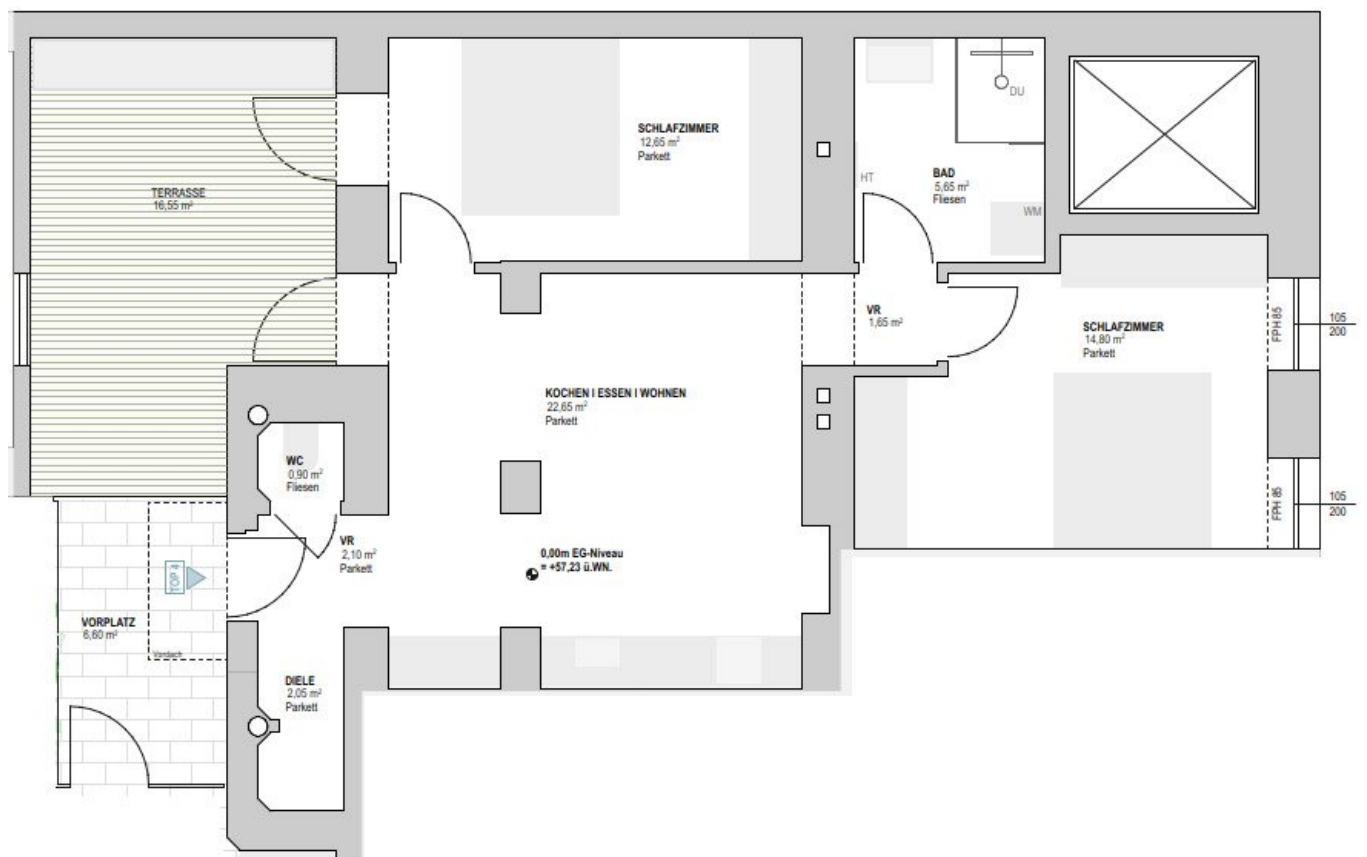












## Objektbeschreibung

**Diese charmante Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und besticht durch ihren individuellen Charakter.**

Der Zugang erfolgt über den ruhigen Innenhof. Vom Vorraum aus gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein besonderes Highlight ist die ca. 16,5 m² große Terrasse im Innenhof – eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt, ideal zum Entspannen und Genießen.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Walk-In-Dusche ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung wurde hochwertig saniert und bietet ein hohes Maß an Wohnkomfort.

**Die Wohnung ist ab 01.01.2028 bestandsfrei und verfügbar.**

### Lage und Umgebung:

Die Lage an der Koppstraße 38 / Ecke Haberlgasse im aufstrebenden Ottakring überzeugt durch ihre Vielseitigkeit:

Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus und U-Bahn), eine hervorragende Nahversorgung sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot machen diesen Standort besonders attraktiv. Direkt vor der Haustür laden neu gestaltete, öffentlich zugängliche Freiflächen zum Verweilen ein. Ergänzt wird das urbane Lebensgefühl durch zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote in der Umgebung.

Der beliebte **Brunnenmarkt und Yppenmarkt** mit seinem multikulturellen Flair sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die nahegelegene **Thaliastraße** bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal:

Straßenbahnlinien **9** und **46**, die Buslinien **10A** und **48A**, sowie die nahegelegenen U-Bahnstationen der **Linien U3 und U6** sorgen für schnelle Verbindungen in alle Teile der Stadt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>



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.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap