

**Renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. OG zwischen U3
Kendlerstraße, S45 Ottakring**



Wohnzimmer

Objektnummer: 3801_1230

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maroltingergasse 52
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	ca. 1977
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

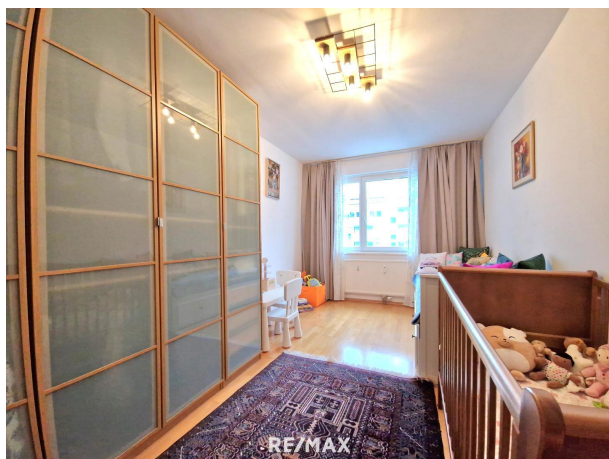
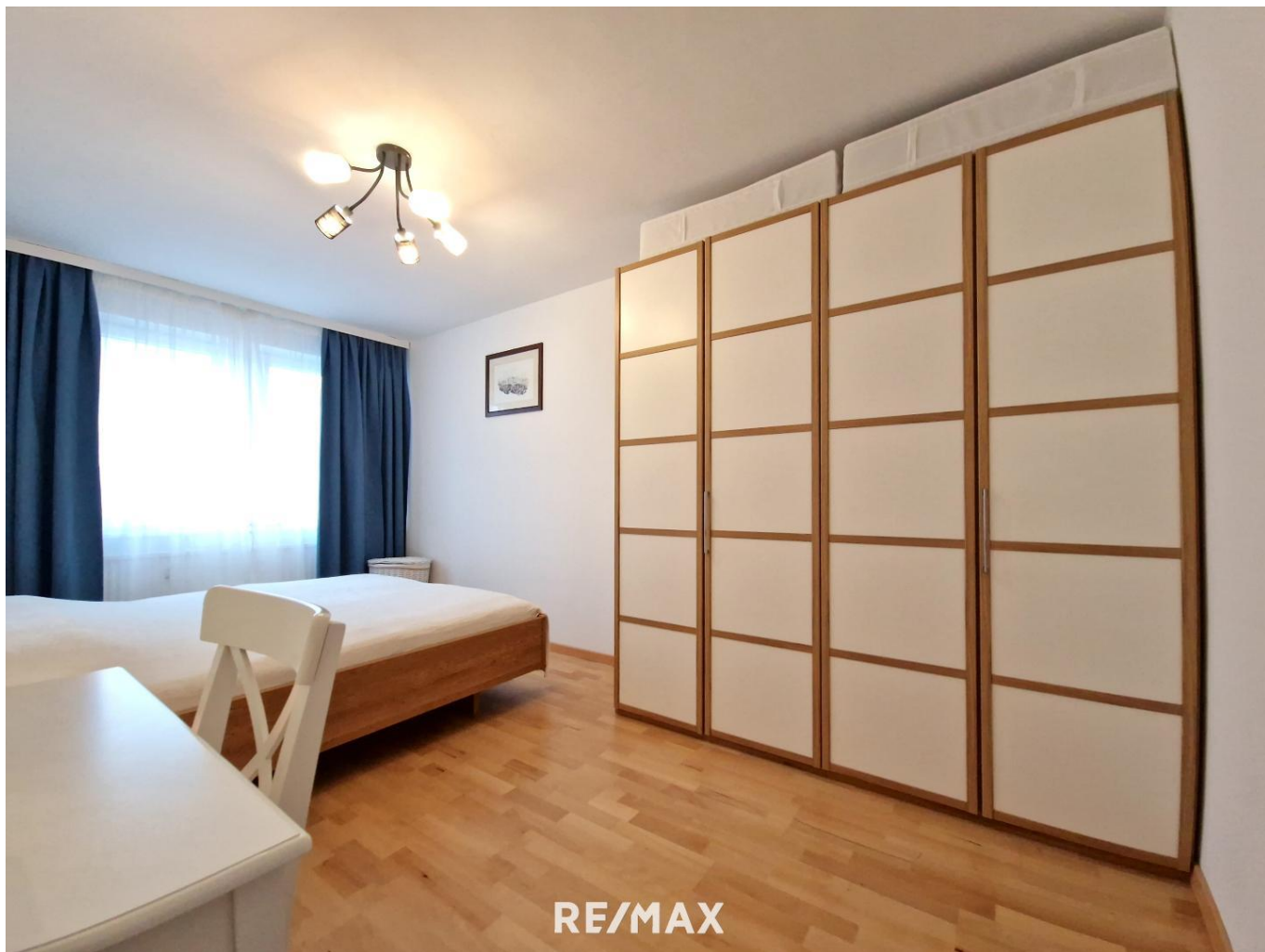
Ihr Ansprechpartner



Natalia Gelernter

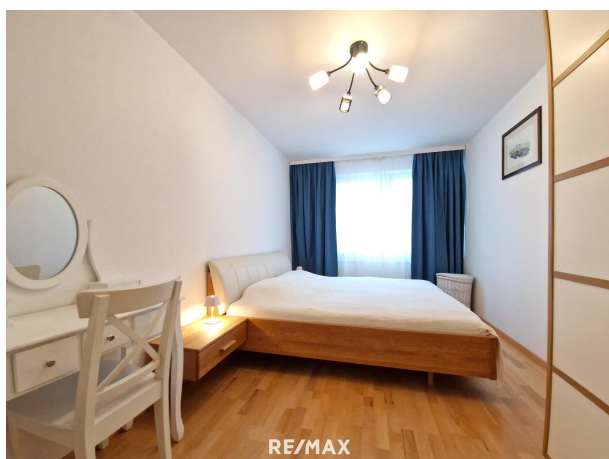
RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

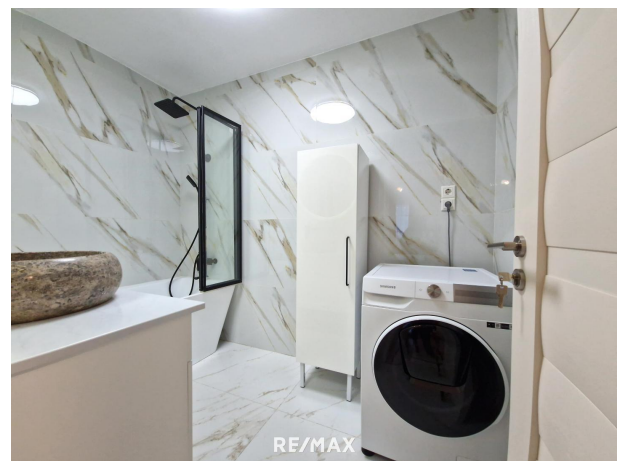


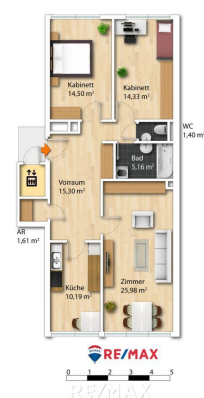
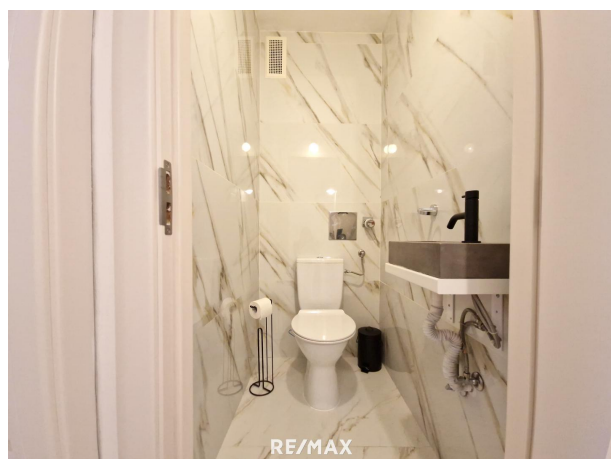
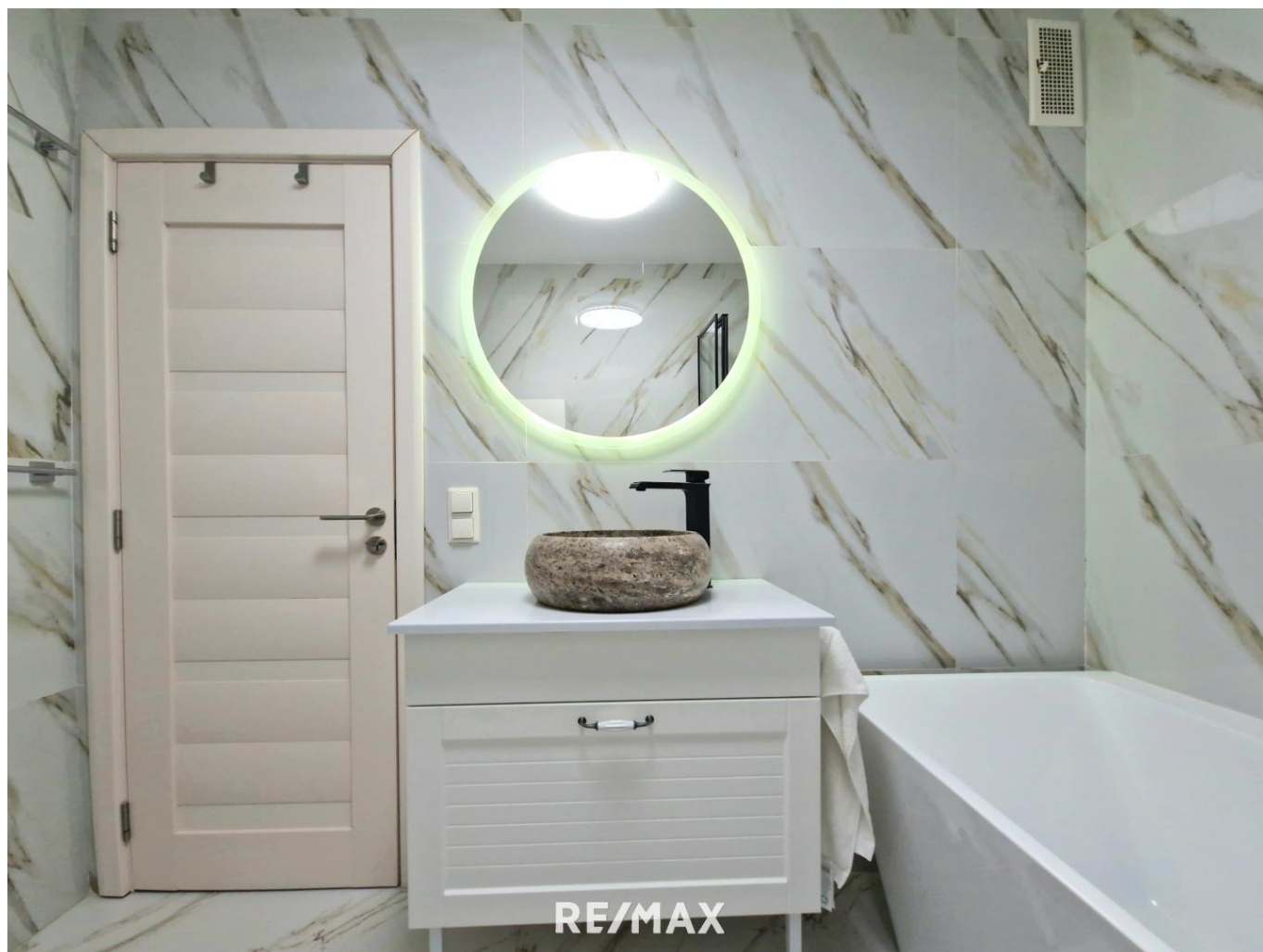


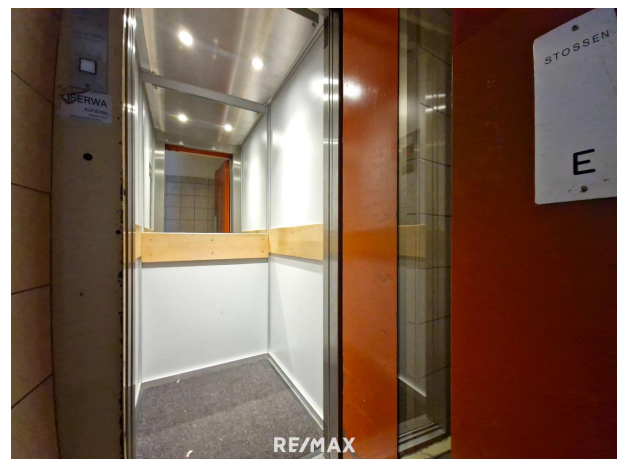
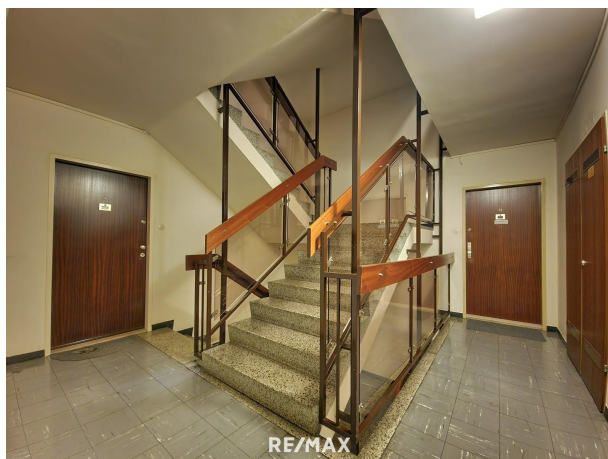


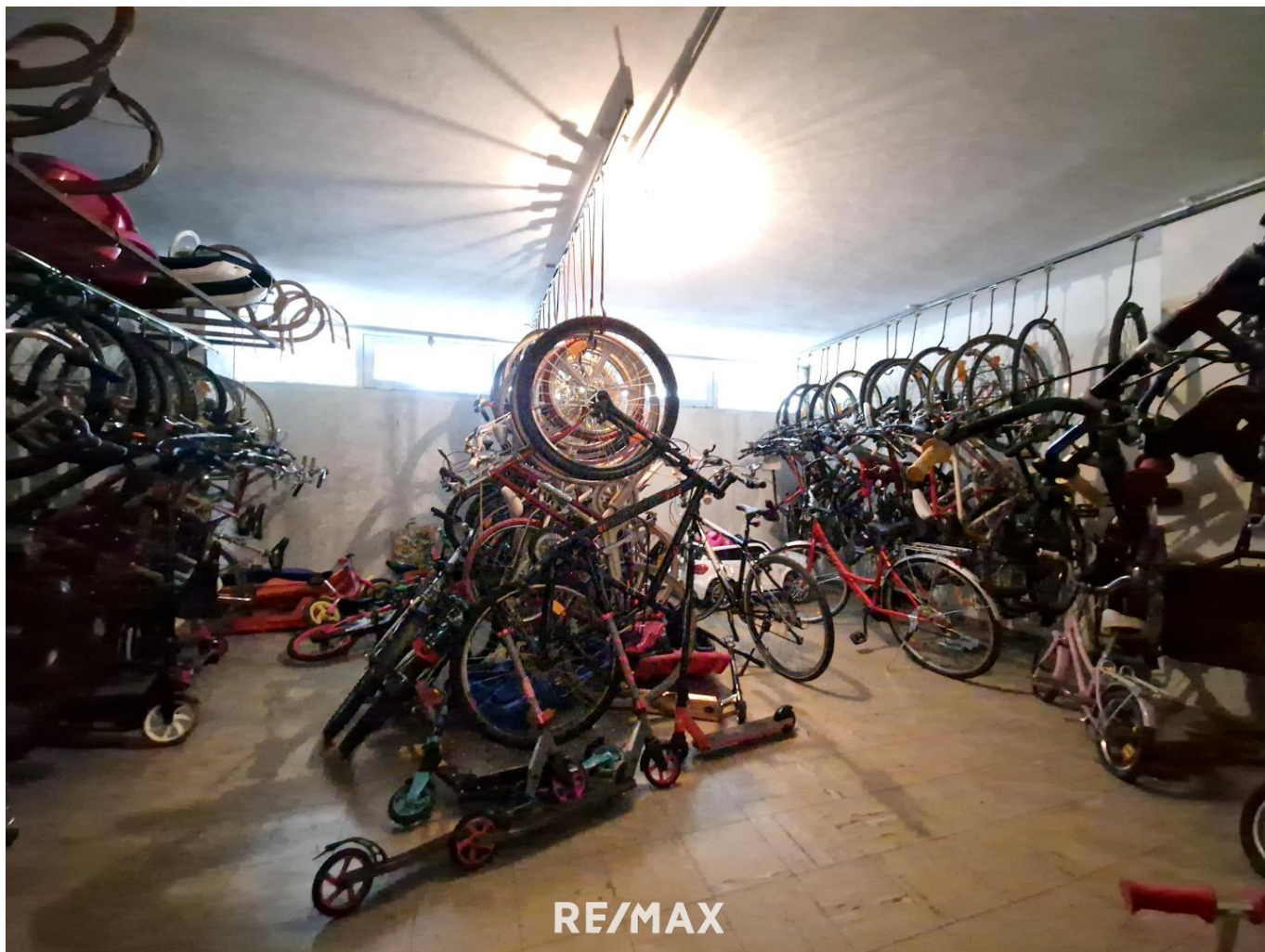












Objektbeschreibung

Diese gepflegte, rund 88 m² große 3-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Hauses aus 1977 im 16. Bezirk, in angenehmer Nähe zum Wilhelminenberg und U3 Station Ottakring. Die Wohnung wurde 2022-2024 gründlich saniert – **mit neuen Böden, Türen, Küche und Badezimmer** – und präsentiert sich in sehr gutem Zustand.

Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!

Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

360° Bilder auf www.remax.at/3801-1230

Beim Eintreten öffnet sich ein praktischer Grundriss: **Zwei ostseitige Schlafzimmer blicken in die ruhige Innenhofanlage** und sind teilmöbliert – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das helle Wohnzimmer ist westseitig ausgerichtet, mit einem schönen Laminatboden ausgestattet und verfügt über stilvolle Wohnzimmermöbel.

Ein besonderes Highlight ist **die moderne, helle Küche mit hochwertigen Markengeräten von Bosch, Franke und Siemens**. Außenrollos an Wohnzimmer und Küche sorgen zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Das Badezimmer und WC wurden stilvoll mit Marmoroptik und Echtsteinwaschbecken renoviert. Die freistehende Badewanne ist mit einem faltbaren Duschwand ausgestattet.

Das Haus

Das Wohnhaus wurde 1977 fertiggestellt und ist gut erhalten. Es stehen ein Fahrradabstellraum und eine Waschküche zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 2,5 m² – praktischer Stauraum für Alltägliches. Die Stellplätze im Innenhof gehören den Eigentümergemeinschaft und werden einzeln vermietet.

Info für Anleger: Bei Vermietung dieses Objektes gilt der angemessene Mietzins (Vollanwendungsbereich MRG).

Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage im 16. Bezirk, nur wenige Schritte vom Wilhelminenberg entfernt. Einkaufsmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustüre – im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein BILLA, weitere Geschäfte, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Erholung und Freizeit bieten sich das nahe Kongressbad sowie die Grünanlagen rund um den Wilhelminenberg an.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der U3 Kendlerstrasse gelangt man in nur ca. 18 Minuten direkt ins Stadtzentrum (Stephansplatz). Der Bus 48A bietet eine Direktverbindung zum Ring/Volkstheater, während die Straßenbahnen 10, 44 und 46 schnelle Wege quer durch Ottakring und Richtung Innenstadt ermöglichen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **einen Parkplatz** in der Hüttengasse 37 – nur ca. 7 Gehminuten entfernt – **um monatlich € 69** zu mieten.

Rechtlicher Hinweis

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie – sprechen Sie uns aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 88.4 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.87

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeffizienz:

izienz: