

Perfekte Starterwohnung in attraktiver Lage



IMG-20251009-WA0026

Objektnummer: O2100166944

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

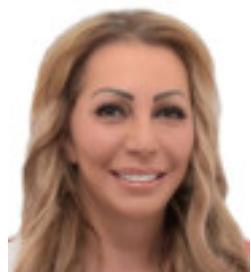
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,54 m ²
Gesamtfläche:	44,54 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	195.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Verena Latinovich

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien





Objektbeschreibung

2-Zimmer-Eigentumswohnung in begehrter Lage des 16. Bezirks – ideal für Eigennutzer & Anleger

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Seitengasse des 16. Bezirks (Seitenberggasse). Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, einer guten Nahversorgung und einer ausgezeichneten öffentlichen Anbindung.

1. Lage & Infrastruktur

Die Seitenberggasse bietet eine urban-ruhige Wohnlage in Ottakring, mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahlinie 43 fußläufig erreichbar

Buslinien in der Umgebung

Rascher Anschluss zur S-Bahn Hernals (zu Fuß)

Die Wohnlage überzeugt durch **beste Nahversorgung**, Lokale, Parks, ärztliche Versorgung und kurze Wege ins Stadtzentrum.

2. Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über **44,54 m²** Wohnfläche und präsentiert sich sehr gut aufgeteilt:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Küche (verbleibt in der Wohnung)

Badezimmer

Separate Toilette

Vorzimmer

Zusätzlich: großzügiger Kellerraum zur Nutzung

Die derzeitigen Möbel aus Wohn- und Schlafzimmer werden entfernt – in der Wohnung verbleiben lediglich die Einbauküche, das Badezimmer, die Toilette sowie ein kleiner Verkleidungsschrank für den Elektrik-/FI-Bereich im Vorzimmer.

Das Gebäude stammt aus 1910 und wurde 2002 umfassend saniert, wodurch das Haus in einem gepflegten Zustand ist.

3. Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnung eignet sich ideal für:

Eigennutzer (Singles, Paare, Studenten)

Anleger (zur Vermietung bestens geeignet)
Menschen, die eine kompakte, zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung suchen
Aufgrund der klaren Raumauflistung ist die Wohnung sowohl funktional als auch vielseitig nutzbar.

4. Verfügbarkeit

Die aktuellen Mieter ziehen mit Ende Dezember aus.
Die Wohnung steht danach zum sofortigen Verkauf bereit.

Besichtigungen sind jederzeit möglich – sämtliche Unterlagen werden gerne bei Interesse und nach einer Besichtigung ausgehändigt.

5. Kaufpreis & Maklerkosten:

Kaufpreis: € 195.000,- VB
Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

monatliche Kosten:

Reparaturrücklage: € 47,2 netto
Betriebskosten: 80,19 netto zzgl 8,02 USt beträgt €88,21 brutto

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer
3% + 20% USt. Maklerkosten
1,1% Eintrag im Grundbuch
ca. 1,5- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

+++Achtung+++

Unsere Finanzierungsabteilung, welche mehr als 15 Jahre positive Erfahrung hat, führt gerne unverbindlich einen Bankenvergleich durch, um zu sehen, welche Finanzierung für Sie am besten und günstigsten ist.

Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:

Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

Richtigkeit der Daten: ohne Gewähr (sie wurden uns vom Verkäufer mitgeteilt.)

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um

Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Ansprechpartnerin:

Frau Verena Latinovich

Tel.: 0660/480 72 74

Mail: v.latinovich@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.