

**Gut aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung mit bester Infrastruktur  
nähe U3 Ottakring! Ideal zum Vermieten!**



**Objektnummer: 25041**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.918,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,66 €
<b>USt.:</b>	15,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

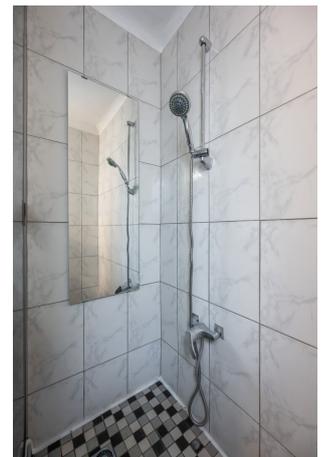


**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien



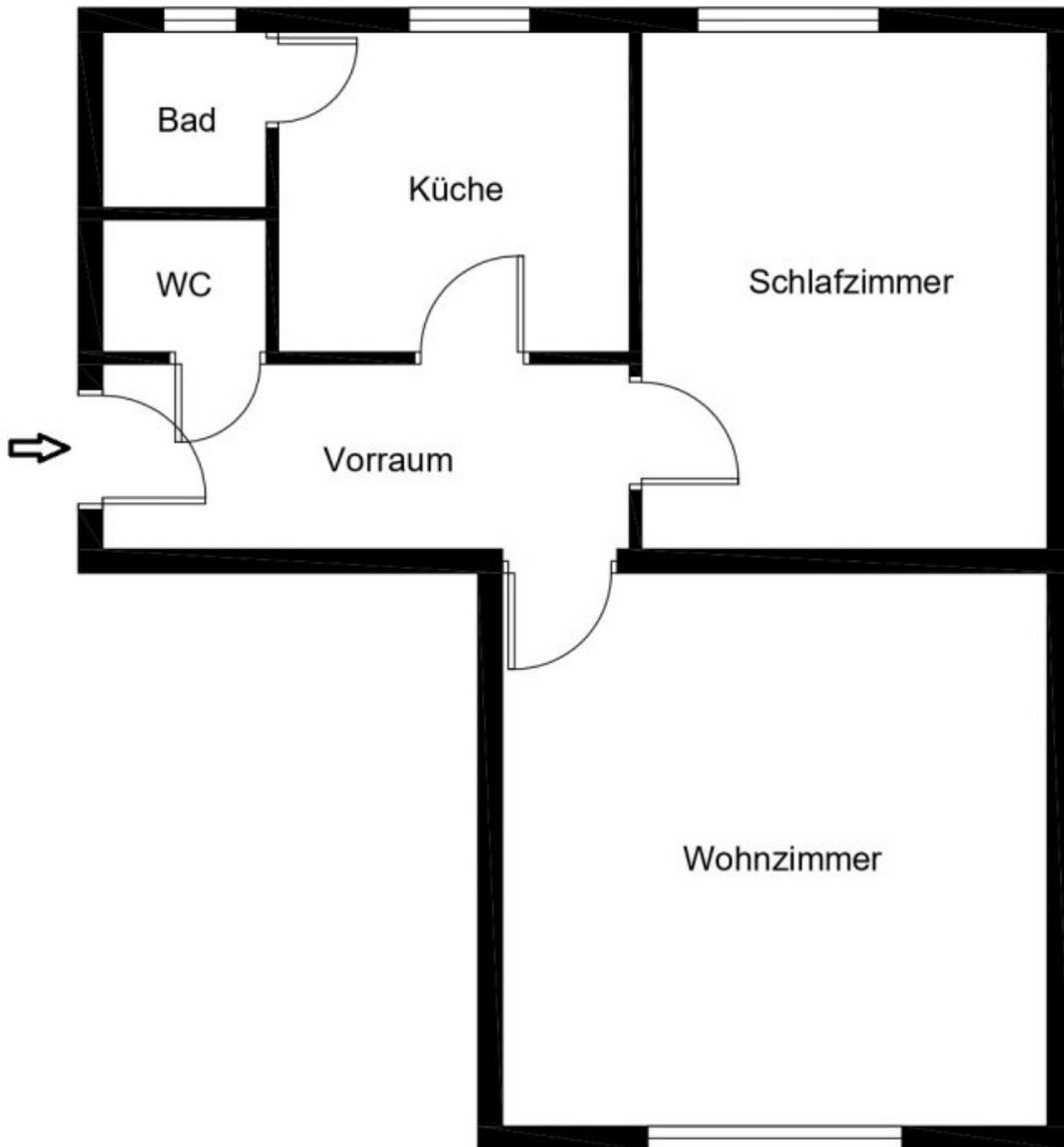








Hofseite



## Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular.

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

### Wohnung.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Neubauwohnung in einem 1960er-Jahre-Bau im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die gute Lage (nähe Ottakring) mit toller, öffentlicher Anbindung bietet beste Infrastruktur.

Diese 2 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf insgesamt 52m<sup>2</sup> Wohnfläche folgende Räumlichkeiten:

- Eingangsbereich / Vorraum,
- funktionstüchtige Küche mitsamt Geräten,
- natürlich belichtetes Badezimmer mit Dusche, Waschplatz, Spiegelschrank samt Fenster in den Innenhof,
- ein großzügiges, ruhiges Schlafzimmer (ostseitig),
- ein westseitig ausgerichtetes Wohnzimmer.

Das Badezimmer, die Küche und das Schlafzimmer sind in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Über den zentralen Vorraum sind, bis auf auf das Badezimmer, alle Räume zentral begehbar. Das Badezimmer ist über die Küche erreichbar. Der Waschmaschinen-Anschluss befindet sich in der Küche. Ebenso die Gastherme, denn geheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Die Wohnung ist in einem guten Zustand und lässt sich ab sofort vermieten! Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

### Lage/Infrastruktur.

Was diese Wohnung zu einer Besonderheit macht, ist die Infrastruktur in jede Richtung des Hauses. Gehen Sie nach Süden, so erreichen Sie in 7 Gehminuten (450m) die **Schnellbahn**

(S45) und **U-Bahn-Station der Linie U3 "Ottakring"** und auf dem Weg dorthin Haltestellen der **Straßenbahnlinien 43, 44, 46** und Buslinien 45A, 48A. In Gehreichweite in Richtung Osten/Westen halten auch die Bus- und Straßenbahnlinie **10(A)**, sowie der Nachtbus **N46**. Gehen Sie in Richtung Norden (ca. 7 min), finden Sie Haltestellen der **Straßenbahnlinie 2** vor (in Fahrtrichtung Friedrich-Engels-Platz und Dornbach).

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich die **Thaliastraße** samt einer **Vielzahl an Geschäften** (z.B. Billa, Bipa, DM, Hofer, Spar, ...) und einem vielfältigen, kulinarischen Angebot. Auch eine Bankfiliale, Arztpraxen, eine Apotheke und vieles mehr befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten im Freien bietet sich die nahe gelegene Grünanlage "**Kongresspark**" an (ca. 900m). Hier gibt es auch ein **Schwimmbad** für heiße Sommertage (Kongressbad).

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Ihre Anfrage über das Kontaktformular und um Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap