

## Anlage-Objekt: Helle, gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung zu verkaufen



Objekt: oO-2025-00171 | 1160 Wien, Ottakring

Wohnfläche 60 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche 60 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer 2  
Anzahl 1  
Schlafzimmer

Anzahl Badezimmer 1  
Balkon/Terrasse 6 m<sup>2</sup>  
Fläche  
Anzahl Balkone 1

## Daten

### Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2025-00171

### Geografische-Angaben

PLZ 1160  
Ort Wien, Ottakring  
Etage d. Objekts 1.OG

### Preise

Kaufpreis 339.000,00 €  
Betriebskosten 132,91 €  
Sonst. Kosten Kauf 51,30 €  
Mtl. Kosten (exkl. USt) 184,21 €  
Provision 3% des Kaufpreises  
zzgl. gesetzl. USt

### Flächen

Wohnfläche 60 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche 60 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer 2  
Anzahl 1  
Schlafzimmer  
Anzahl Badezimmer 1  
Balkon/Terrasse 6 m<sup>2</sup>  
Fläche

Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Etagenzahl gesamt 1  
Boden Fertigparkett  
Befuerung Gas  
Heizungsart Zentralheizung  
Küche Einbauküche  
Bad Wanne  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Fahrradraum Ja

### Zustand

Baujahr 2009  
Zustand Saniert  
Energieausweis 15.09.2029  
gültig bis  
HWB 45,48 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB C  
fGEE 1,23  
Klasse fGEE C

### Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

### Kategorie

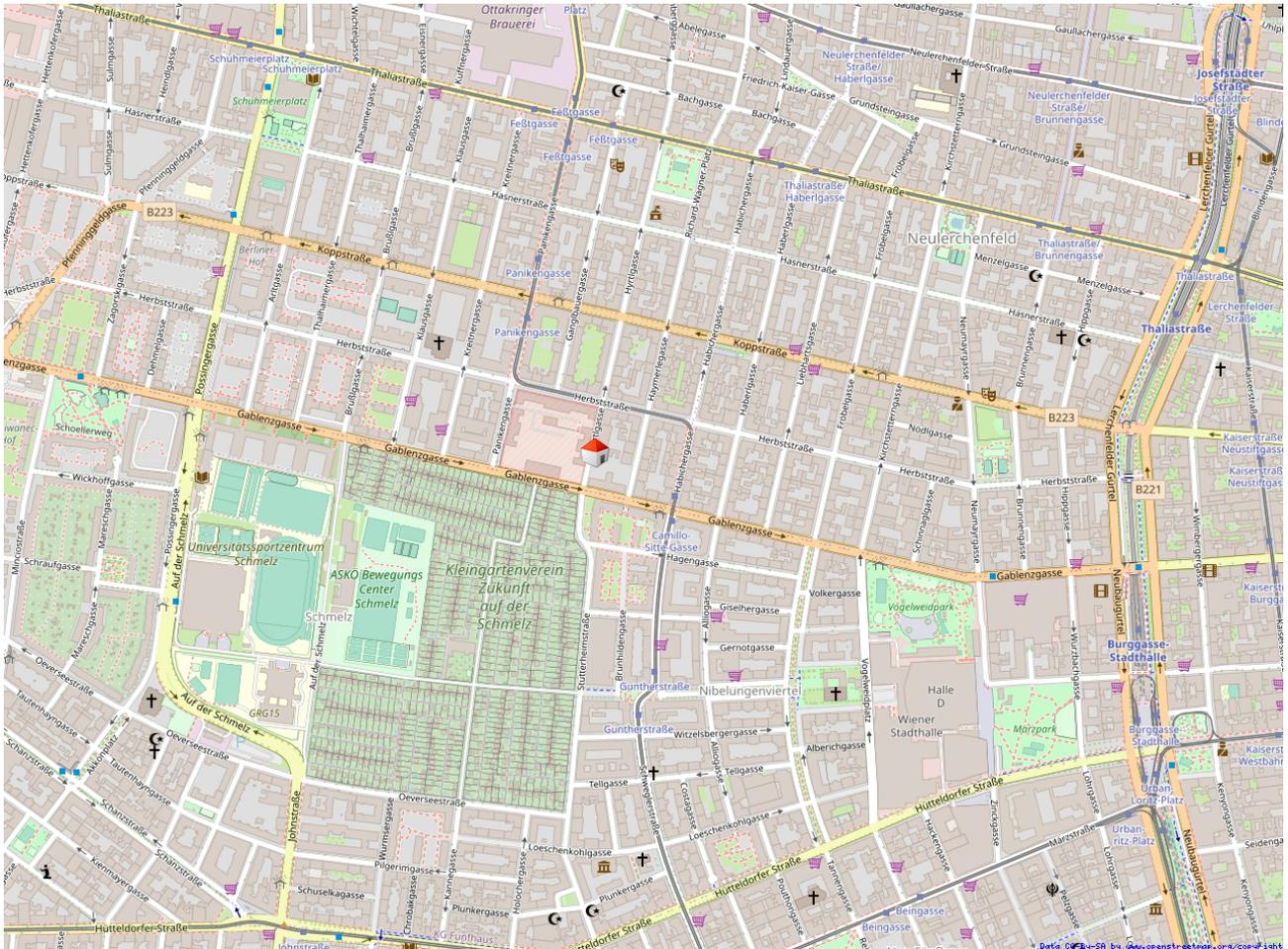
Objektart Wohnung

Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

#### Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	2,7 km
Dist. Volksschule (km)	0,5 km
Dist. Zentrum (km)	3,8 km

# Lageplan



Lageplan

## Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle, gut konfigurierte 2-Zimmer Wohnung in der Nähe der Schmelz.

Die ca. 61 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über einen großzügigen Vorraum, ein ruhig in den Innenhof orientiertes Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit angeschlossener Küche, einem Balkon, ein schönes Badezimmer mit Badewanne und einem Abstellraum.

Die Wohnung ist mit Parkett in den Aufenthaltsräumen, Fliesen im Badezimmer und Natursteinboden im Vorraum ausgestattet.

Die Wohnung ist öffentlich gut angebunden. In der nahe gelegenen Lugner City können Sie bequem Ihre Einkäufe erledigen.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlage-Objekt.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

## Lage

Straßenbahnlinie 9: 3 min fußläufig

Bus 48A: 3 min fußläufig

U6 Station Burggasse-Stadthalle: 13 min fußläufig

Egal ob zu einem Event in der Stadthalle, einem Kinobesuch oder relevante Einkäufe des täglichen Lebens, alles ist bequem zu Fuß erreichbar:

Hofer: 6 min fußläufig

Apotheke: 9 min fußläufig

Stadthalle: 10 min fußläufig

dm Drogerie: 16 min fußläufig

## Ausstattung Beschreibung

Wohnungskonfiguration:

ca. 7,51 m<sup>2</sup> großer Vorraum

ca. 24,42 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich

ca. 3,96 m<sup>2</sup> große Kochnische, die direkt an den Wohn-Essbereich angeschlossen ist

ca. 6,29 m<sup>2</sup> große Loggia

ca. 1,35 m<sup>2</sup> großer Abstellraum

ca. 4,59 m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit Badewanne

ca. 12,23 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer

Die Wohnung wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil angeschlossen.

## Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer

1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr

3% des Kaufpreises Provision zuzügl. gesetzl. USt

1,2% des Kaufpreises pauschal Kosten der Vertragserrichtung zuzügl. gesetzl. USt + Barauslagen

Vereinbarung:

Ich freue mich auf ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei ihrer Anfrage ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:



Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und mir, als Maklerin, hingewiesen.



Wohn-Esszimmer Foto 2



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Ausblick



Loggia



Abstellraum

## Ihre Ansprechpartnerin

**Frau Georgia Olbrich**  
OLBRICH Immobilien  
Rosenhügelstraße 230A  
1230 Wien

Mobil: +436763326622

E-Mail: [georgia@olbrich-immo.at](mailto:georgia@olbrich-immo.at)

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

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.