

# Traumhafte 2 Zimmer Wohnung in 1160 Wien

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/236  
Adresse: Wien 16., Ottakring; 1160 Wien  
Baujahr: ca. 1992  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 104,50  
fGEE: 1,88  
Fläche: ca. 71,04 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 2  
Heizung: Gas, Gasetagenheizung, Konvektor/Radiator

## Preise

Kaufpreis: € 327.000,00  
Summe BK exkl. USt.: € 258,01  
Summe BK inkl. USt.: € 276,54  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Sehr schöne 2 Zimmer Wohnung in grüner Umgebung

Diese gepflegte Wohnung liegt im 1. Stock mit Lift.

Sie besteht aus Vorraum, WC, Bad, Küche und 2 Zimmern. Das Schlafzimmer weist auch eine begehbare Garderobe auf. Die Wohnräume sind mit Parkett verlegt.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gas-Kombitherme. Positiver Thermenbefund liegt vor, Elektrobefund wird gerade erstellt. Die Wohnung ist in gutem Zustand und hat eine ausgezeichnete Lage.

Die U3 (Station Ottakring), die Buslinien 10A, 46A, 48A, N46 sowie die Straßenbahnlinie 2 und die Schnellbahnstation Ottakring sind fußläufig schnell erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich gleich der Karl-Kantner-Park, der Naherholung ermöglicht.

Auch die Sandleitengasse und Ottakringerstraße erreichen Sie zu Fuß in einigen Minuten. Die Gegend ist auch für Radfahrer und Wanderer am Fuße der Jubiläumswarte ein Paradies.

Ob Kindergarten, Volksschule, höhere Schulen, tolle Restaurants, wie z.B. Grünspan (Plachutta) oder Heurige (Zehnermarie) oder Ärzte, etc., auch die Infrastruktur ist sehr gut, machen Sie sich selbst ein Bild.

#### Infrastruktur / Entfernung

Gesundheit

Arzt < 500 m

Apotheke < 600 m

Krankenhaus < 500 m

#### Kindergarten & Schulen

Volksschule < 450 m

Kindergarten < 600 m

Höhere Schulen < 400 m

Universität < 5 Km

#### Nahversorgung

Supermarkt < 350 m

Bäckerei < 280 m

Einkaufsstraße < 150 m

#### Sonstige

Bank < 450 m

Geldautomat < 500 m

#### Verkehr

Bus < 160 m

U-Bahn < 750 m

Bahnhof < 700 m

#### monatliche Kosten:

Betriebskosten netto Euro 185,29

Rücklage Euro 72,72

10% MwSt. Euro 18,53

**Gesamt Euro 276,54**

#### **Kaufpreis: Euro 327.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitaes-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 104,5 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 1,88.

## Weitere Bilder



P1012823



P1012831



P1012837



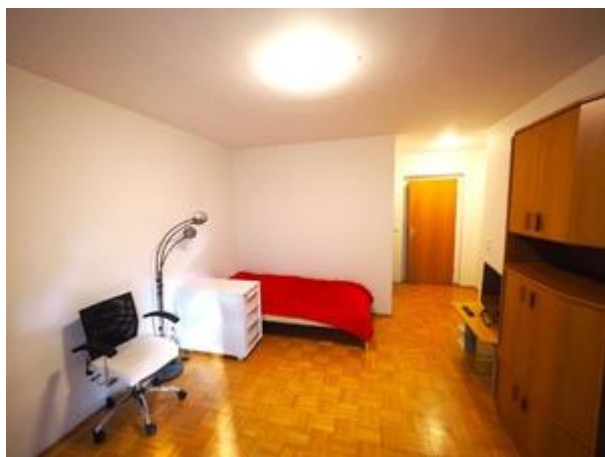
P1012836



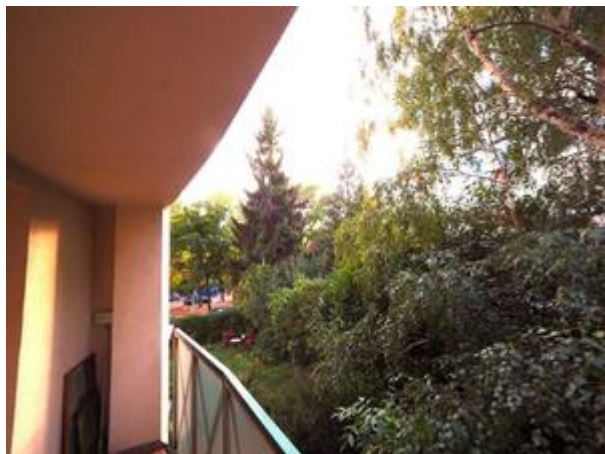
P1012852



P1012858



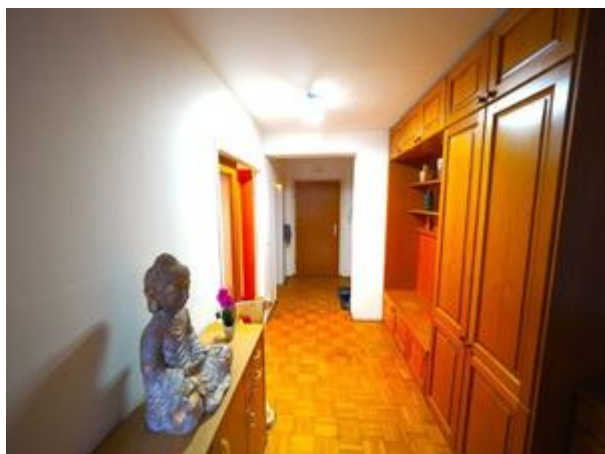
P1012845



P1012846



P1012849



P1012850





P1012833



P1012834



P1012830