

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sabine Kolb**

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 07. 09. 2024

## \* SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAU WOHNUNG \*



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45714  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 16.,Ottakring  
**Ort:** Wien 16.,Ottakring

### KOSTEN

**Preis:** € 199.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 58,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 1903  
**Zimmer:** 3  
**Stockwerk:** 2  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 1  
**Alter:** Altbau  
**Heizung:** Gasetagenheizung

sanierungsbedürftige WOHNUNG im 2. Liftstock eines GRÜNDERZEITHAUSES

In der Seitenberggasse fußläufig zur U3 Ottakring (3 Häuserblöcke), im 2. Liftstock.

#### AUSRICHTUNG:

Wohnzimmer Osten in die Seitenberggasse  
die beiden Kabinette nach Süden in die Arnethgasse

Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung optimal für Singles oder Pärchen geeignet.

#### AUFTEILUNG: rd. 58 m<sup>2</sup>

Vorraum mit Küche, Bad mit Dusche und Toilette,  
Wohnzimmer, 2 Kabinette  
die beiden Kabinette sind durch Teilung eines großen Zimmers entstanden.

#### AUSSTATTUNG: sanierungsbedürftig

Laminat/Parkettboden, Holz - Kastenfenster,

**Heizwärmebedarf:** 169 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 3,86

**AUSSTATTUNG:**

**Lift** ✓

Gasetagenheizung älteren Datums  
Energieausweis. HWB 169, fGee 3,86

#### LAGE:

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und dem Wienerwaldgebiet. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Nahversorger etc.) sind fußläufig rasch zu erreichen.

Als Naherholungsgebiete bieten sich umliegende Parkflächen sowie Badeeinrichtungen an (Kongresspark und Bad, Schafberg, Schwarzenbergpark).

#### VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinien: 45A, 46A, 46B, 48A

Straßenbahnlinien: 10, 44, 46

Schnellbahn: S45 und U3 Bahnhof Ottakring (7 Minuten fußläufig entfernt)

**KAUFPREIS:** 199.000,- Euro

monatliche Kosten derzeit:

Betriebskosten rd. 160,- plus Beitrag zum Reparaturfond rd. 60,-

plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch.

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter 0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten? Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt? Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

