

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
 Seidlgasse 19
 A-1030 Wien
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Elmar Zeisel

☎ +43 660 / 537 92 98
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ zeisel@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

+NEU+NÄHE U3 OTTAKRING 52,45M2 2-ZIMMERWOHNUNG, 1160 WIEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45820
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 16.,Ottakring
Ort:	Wien 16.,Ottakring
KOSTEN	
Preis:	€ 259.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 132,00
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 50,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 195,20
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 52,45 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	sofort
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1

NÄHE U3-OTTAKRING-ERSTBEZUG-GENERALSANIERTE 2-ZIMMERWOHNUNG IN EINEM GRÜNDERZEITHAUS.

In der Rankgasse in fußläufiger Nähe zur U3 Ottakring, in 1160 Wien erwartet im Zuge einer Generalsanierung eine 2-Zimmerwohnung im 1.Stock ohne Lift mit einer Wohnnutzfläche von ca.52,45m² freudig auf seine neuen Eigentümer.

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

Die Wohnung befindet sich in einem Gründerzeithaus und bietet ein durchdachtes Raumprogramm in einer guten Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung.

RAUMPROGRAMM: (siehe Planskizze)

Vorraum ca. 6,70m²
 Wohnzimmer ca. 19,80m²

Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	170 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,1
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

Schlafzimmer ca. 15,65m²
Küchenraum ca. 4,40m²
Badezimmer mit Dusche und Toilette ca. 6,50m²

Beheizt werden die Räumlichkeiten mittels einer Gasetagenheizung.
Gerne kann ich Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die Wohnung detailliert näher bringen.

Ausstattung:

- Fliesen
- Echtholzparkettboden
- Isolierglasfenster
- Gasetagenheizung

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 bietet sich umliegende Parkflächen sowie Badeeinrichtungen an (Kongresspark und Bad, Schafberg, Schwarzenbergpark).

Verkehrsanbindungen:

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

Straßenbahnlinien: 10,44,46

Schnellbahn: S45

U3 Ottakring

(5-10 fußläufig entfernt)

Auf dem Punkt gebracht: Die hochwertige 2-Zimmerwohnung bietet durch seine hervorragende Raumaufteilung in Kombination mit der guten öffentlichen Verkehrsanbindung ein großartiges Gesamtpaket inklusive außerordentlicher Wohnlebensqualität.

Konditionen:

Kaufpreis 259.000 Euro

Der monatlichen Wohnbeitrag beträgt derzeit 1,85 Euro/m². Die Rücklage beträgt 1,30 Euro pro Anteile. Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.

Nebenkosten:

Vertragserrichtungskosten: Mag. Georg Kampas, 1,5% +
Barauslagen + 20% Ust

Grundbücherliche Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Dopplermaklertätigkeit: Ja

Naheverhältnis zum Abgeber: Ja, wiederkehrende
Geschäftstätigkeiten

Die Wohnung wird ohne Küche verkauft.

Ich freue mich, Ihnen dieses außergewöhnliche
Wohnfühloase zeigen zu dürfen.

Herr Zeisel Elmar

Tel: 0660 53 79 29 8

Mail: zeisel@immovos.at



