



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 178395

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 265000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

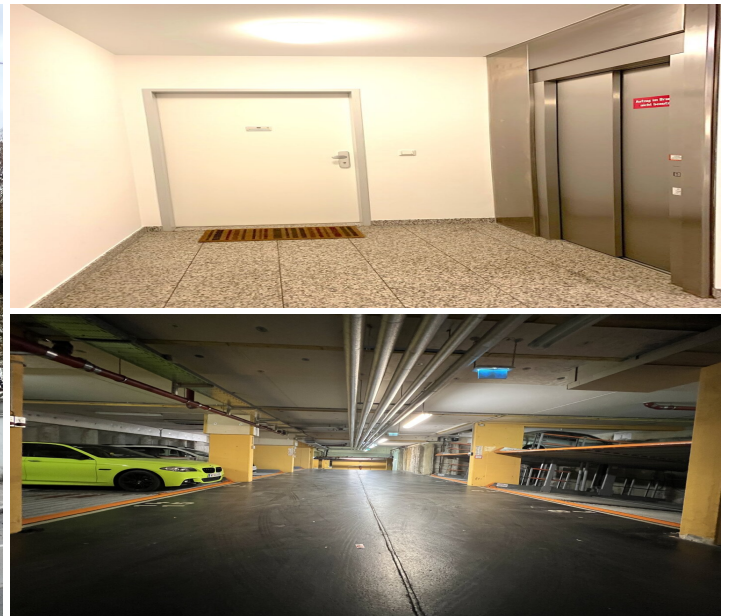
Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 42.72m²

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit kleinem Balkon ? Ihr neues Zuhause in Ottakring



Ideal geschnittene 2-Zimmer Neubauwohnung mit charmantem Balkon

Diese moderne Wohnung in der 1. Etage eines Neubaus bietet auf knapp 43 m² alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Zimmer und eine offene Wohnküche, ideal für Singles oder Paare. Ein besonderes Highlight ist der kleine, charmante Balkon.

Die hervorragende Verkehrsanbindung und die nahegelegene Infrastruktur machen diese Wohnung besonders attraktiv. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Balkon ca. 2 m²

Lage:

Das Objekt befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Gablenzgasse und der Koppstrasse. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die Stadthalle und die Lugner City sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Die U-Bahnstation U6 Burggasse-Stadthalle sowie zahlreiche Strassenbahnen und Busse sind ebenso fussläufig zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinie 9
- Buslinie 48A
- U-Bahn U6

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über

Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.000m Kinder <500m Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Geldautomat <500m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m Verkehr Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 42.72m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 53.6m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.88m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 265000€

Nebenkosten: 94.21€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at