



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 49115

erstellt am : 19.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 209000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Gertraud Fuchs

Tel: +43 664 230 6901

gertraud.fuchs@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 54.35m<sup>2</sup>

### ZU SANIEREN: Helle Wohnung im 3. Liftstock eines sanierten Altbaus Nähe Yppenplatz



Die sanierungsbedürftige Wohnung mit 54,35 m<sup>2</sup> liegt im 3. Stock (mit Lift) eines Eck-Gründerzeithauses in der Brestelgasse, einer verkehrsberuhigten Seitenstraße der Ottakringer Straße. Das Haus wurde kürzlich im Zuge eines Dachgeschoß-Ausbaus saniert und ein Lift eingebaut.

Der 3. Stock ist das letzte Regelgeschoß des Altbaus, darüber ist der DG-Ausbau mit 3 Wohnungen. Die Wohnung ist östlich bis süd-östlich zur Brestelgasse hin orientiert und kreisförmig begehbar. Aus der Wohnung blickt man auf ein schön renoviertes Gründerzeithaus.

Die Wohnung verfügt über (Plan liegt bei):

Großer Vorraum mit Küche 14,33 m<sup>2</sup>

2 helle große Zimmer nebeneinander mit 19,6 m<sup>2</sup> bzw. 18,41 m<sup>2</sup>

1 schmales Bad/WC mit gesamt 2,01 m<sup>2</sup>

Bad/WC:

Vom Vorraum/Küche gelangt man in einen Raum, in dem sich das WC, ein Waschbecken und die Dusche befinden.

Fenster:

Doppel-Kastenfenster, jeweils 2 Fenster in jedem der 2 Zimmer sorgen für viel Helligkeit.

Kellerabteil:

der Wohnung zugeordnet ist ein eigenes Kellerabteil im UG (mit dem Lift erreichbar).

Schnelles Magenta Internet:

Im Haus verfügbar ist Magenta Internet (ehemals UPC/Chello).

Energieausweis - HWB Wert:

Der Energieausweis bezieht sich auf die Altbau-Regelgeschosse (EG bis inkl. 3. Stock) und gilt bis 21. Mai 2029.

Der HWB-Wert (Heizwärmebedarfswert) beträgt 140,7 kWh / m<sup>2</sup> / Jahr (Klasse D), der Gesamtenergieeffizienzfaktor f GEE ist 3,04 (Klasse E).

Laufende monatliche Kosten (Vorschreibung Hausverwaltung 2024):

104,90 ? Anteilige Haus-Betriebskosten

34,92 ? Anteilige Lift-Betriebskosten

55,80 ? Reparaturrücklage

13,98 ? MWSt

-----  
209,60 ? Monatliche Belastung (Vorschreibung)

Das sind die monatlichen Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei 54,35 m<sup>2</sup>):

1,93 ? Haus-Betriebskosten

0,64 ? Lift-Betriebskosten

1,03 ? Reparaturrücklage

-----  
3,85 ? / m<sup>2</sup> Monatliche Belastung (inkl. MWSt)

Dazu kommen die üblichen verbrauchsabhängigen Kosten der Wohnung: Heizung/Warmwasser (Gas Etagenheizung mit Therme im Vorzimmer/Küche) und Strom.

Kaltwasser ist bereits in den Haus-Betriebskosten enthalten.

**AUSSERGEWÖHNLICH GUTE INFRASTRUKTUR: ALLES, WAS MAN BRAUCHT, IST ZU FUSS ERREICHBAR:**

Die Brestelgasse ist eine Seitengasse der Ottakringer Straße, etwa in Höhe der Kalvarienberggasse. Der Yppenplatz und der Brunnenmarkt sind nah.

Da die Straße verkehrsberuhigt ist, bietet sie Ruhe bei toller Infrastruktur.

**ÖFFIS:**

Bus 48A

Straßenbahn: Linie 44 (Station Frauengasse), Linie 2

U6: es sind 3 U6-Stationen in der Nähe: Josefstädter Straße, Alser Straße, Thaliastraße

Schnellbahn S 45: Bahnhof Ottakring und Hernals ca. 1,5 km entfernt

Westbahnhof: ca. 2 km entfernt

**EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:**

Supermärkte: Lidl und 2 Billa Supermärkte

Brunnenmarkt

Bäckereien

3 Bipa

Mehrere Apotheken

Banken (Erste, Bank Austria, Bank 99)

Postämter

Mehrere Trafiken

Tankstellen

Fitnesscenter (Fitinn 2 Minuten entfernt)

**UNTERHALTUNG:**

Hippe Lokale beim Yppenmarkt

Viele Restaurants und Cafés in der Umgebung

Ottakringer Brauerei mit Shop und Veranstaltungen

Metropol mit Konzerten und Shows

**ÄRZTE:**

3 Allgemein-Mediziner

3 Zahnärzte  
3 Kinderärzte  
Fachärzte  
Tierärzte

#### KINDERBETREUUNG, SCHULEN:

3 Kindergärten: Habergasse, Gaullachergasse, Ottakringer Straße

3 Volksschulen: Gaullachergasse, Grundsteingasse, Kindermannngasse

1 Mittelschule: Grundsteingasse

2 Gymnasien: GRg: Geblergasse, Parhamerplatz

Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine schriftliche Anfrage über ein Immobilienportal unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail Adresse und Handynummer.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche: 54.35m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerng: Gas,

hwbwert: 140.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.04m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 209000€

Nebenkosten: 104.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Gertraud

Nachname: Fuchs

Tel.: +43 664 230 6901

E-Mail: gertraud.fuchs@kaltenegger-real.at