

Inserat ID: 168947

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 235000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 41.64m<sup>2</sup>

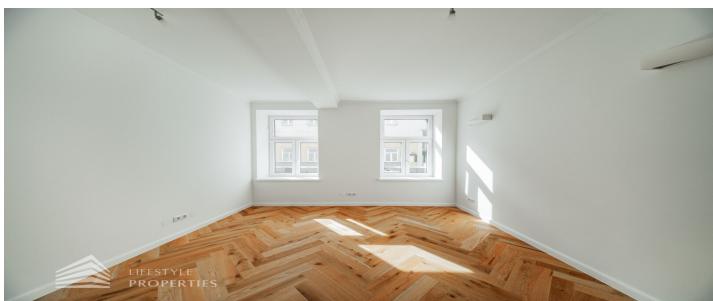
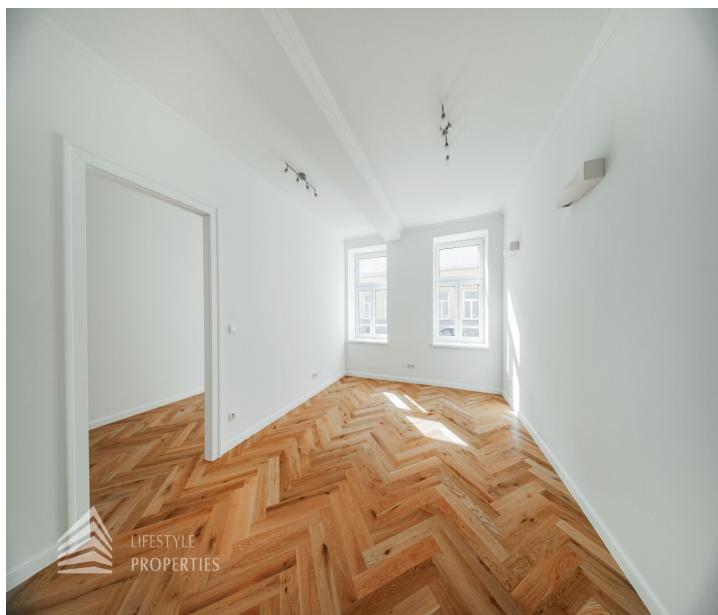
### Kontaktinformationen:

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

## **Erstbezug, helle 2-Zimmer Wohnung, Nähe Wilhelminenspital**



Zum Verkauf gelangt eine helle 2-Zimmer Wohnung in guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks

Die Wohnung hat eine Größe von ca. 41,64 m<sup>2</sup> ist ein Erstbezug und befindet sich im EG eines Stilaltbaus. Sie gliedert sich in einen Vorräum, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC.

Die Wohnung ist mit schönem Parkettboden ausgestattet und die Nassräume sind verfliest.

Diese klassische und gepflegte, um 1900 erbaute Eckliegenschaft umfasst ein Erdgeschoß, 3

Regelgeschoße, ein ausgebautes Dachgeschoß sowie ein Kellergeschoß. Der äußere elegante Altbau-Charakter der Fassade setzt sich auch im Inneren mit Stuck- und Stilelementen im Entrée und dem Stiegenhaus fort.

Die Infrastruktur und die öffentliche Anbindung mit der U-Bahn-Linie 3, der Schnellbahlinie 45 (Station Ottakring) und diversen Buslinien (12A, 45A, 46A, 46B, 48A) sowie Straßenbahlinien (2, 10, 46) sind perfekt, Die ausgezeichnete Nahversorgung für sämtliche Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sind teilweise fast vor der Haustüre oder auf der Thaliastraße mehr als ausreichend vorhanden.

Die Nähe zu den Steinhofgründen und dem Gallitzinberg bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger  
national - Tel: 0676 605 9800  
international - Tel: +43 676 605 9800  
e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.&nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.500mHöhere Schule &lt;1.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;1.000mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;5.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 41.64m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 100.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.73m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 235000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel:: +43 676 6059800

E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at