



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 198320

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße:

1160 Wien, Ottakring

Wien Österreich

Wohnfläche: 99.8m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 119.49m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Irene Köszali

Tel: +43 664 2238007

service@ikimmo.at

## Familienhit! 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Garage und neuer Wohnküche



Top Familienwohnung im Grünen - herrliche Lage am Fuß des Wilhelminenberges

In wirklich seltener Villenlage empfängt diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung ihre neuen Bewohner. Sie bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort, kombiniert mit der Nähe zur pulsierenden Stadt. Mit einer großzügigen Fläche von 99,8 m<sup>2</sup> plus einer Loggia mit 5,55 m<sup>2</sup> finden Sie hier ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die moderne und neuwertige Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während die Loggia mit einem herrlichen Grünblick ein idealer Ort für entspannte Stunden

ist. Zusätzlich bietet ein Erkerzimmer mit Wintergartencharakter viel Raum und Licht zum Wohlfühlen an! Bequem gelangen Sie mit ihrem Fahrzeug in die Garage zu ihrem eigenen Stellplatz und ebenso bequem direkt zur ihrer Wohnung.

In hervorragend erreichbarer und sehr ruhiger Lage am Rande des grünen Gürtels von Wien genießen Sie den Vorteil der Nähe zur Stadt, aber auch der unmittelbaren Nähe zu Grün und Ruhe. Die sehr gute Infrastruktur überzeugt: fast direkte Anbindung an die Linien 2,10,46A,46B vor dem Haus, die U Bahn in rd. 10 min zu Fuß erreichbar, Kindergarten, Schulen, Parks in der Nähe, in kurzer Entfernung Einkaufsmöglichkeiten und, und, und?? perfekter geht es kaum.

Diese Wohnung überzeugt weiters durch:

Gepflegte und teilweise neuwertige Ausstattung: Fliesen und Parkett für ein angenehmes Wohnambiente, neues Bad komplett saniert mit Wanne samt Duschfunktion, Waschmaschine und Trockneranschluss, Handtuchheizkörper, neues und saniertes WC, neuwertige Wohn Küche (rd. 2 Jahre alt) mit moderner Einrichtung und glatten Fronten

Komfort: SEHR GÜNSTIGE Zentralheizung mittels Fernwärme, Sicherheitseingangstür, moderne Kunststofffenster mit Beschattung, Loggia mit wohnlichem WPC Bodenbelag, eigener Garagenstellplatz, Kellerabteil

Barrierefreier Zugang: moderner und großer Personenaufzug vorhanden, ebener Zugang zu Haus und Wohnung

Ostseitige Loggia: Genießen Sie die Morgensonne!

Allgemeines Angebot in der Wohnhausanlage: Wasch- und Trockenraum, Gemeinschaftsraum, Indoorspielplatz, Kinderspielplatz, Fahrradraum, Kinderwagenraum, eigener Bereich für Müll, Garage mit direktem und bequemen Zugang zu den Wohnungen

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für junge Familien oder Paare, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern Sie für weitere Informationen Ihr persönliches Exposé an!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali  
Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie  
&uuml;ber geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.  
Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 99.8m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 119.49m<sup>2</sup>  
  
Zimmer: 4  
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie  
Heizungsart: Zentral  
Befeuernng: Fern,  
hwbwert: 62.8m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Cm<sup>2</sup>  
fgeewert: 1.79m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€  
Nebenkosten: 183.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Irene  
Nachname: Köszali  
Tel.: +43 664 2238007  
E-Mail: [service@ikimmo.at](mailto:service@ikimmo.at)