



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 56307

erstellt am : 20.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 149000€

Straße:

1160 Wien, Ottakring

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Philipp Schneider

Tel:

[schneider@turner-realitaeten.at](mailto:schneider@turner-realitaeten.at)

Wohnfläche: 32.59m<sup>2</sup>

## CITY Garçonnière mit 1A-Anbindung um 149.000?!



Kuschelige 1-Zimmer Wohnung mit 32,5m<sup>2</sup> im 2. Stockwerk

Diese Kleinen und feine Garçonnière in 1160 Wien bietet Ihnen alles, was Sie für Ihren Wohnraum brauchen. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Mit einer Fläche von 32.59m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Platz für Singles oder Paare. Der offene Wohn- und Schlafbereich ist lichtdurchflutet und bietet Platz für ein bequemes Sofa, ein Bett und einen Essbereich. Für eine moderne Einbauküche sind alle notwendigen Anschlüsse vorhanden.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und überzeugt mit hochwertigen Materialien wie Dielenboden und Fliesen. Auch die massive Eingangstore besticht durch ein hohes Maß an Sicherheit und lässt erahnen, dass hochwertig verarbeitet wurde. Eine energiesparende Fernwärme

sorgt für angenehme Raumtemperaturen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Doppel- / Mehrfachverglasung der Holzfenster sorgt für eine ruhige und angenehme Atmosphäre in der Wohnung, trotz des nahen Verkehrs.

Die Infrastruktur der Umgebung lässt keine Wünsche offen. Die Verkehrsanbindung mit Straßenbahn U-Bahn ist optimal, so dass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks oder Sportanlagen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Diese Wohnung ist nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch eine lohnende Investition. Der Kaufpreis von 149.000,00 € ist für die Lage und Ausstattung mehr als angemessen und eignet sich auch für Anleger, die ins Immobiliengeschäft einsteigen möchten.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-Schlafzimmer
- Küche (alle Anschlüsse vorhanden)
- Badezimmer mit WC & Dusche

Lage:

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in der Ottakringerstrasse/Rosensteingasse, mit der Strassenbahn 2 und der U-Bahn U6 gelangt man in wenigen Fahrminuten nach Norden oder Süden.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinien 2, 9, 33, und Busse in gehweite
- U-Bahnlinie U6 & U3
- S-Bahn S45

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Herr Schneider Phillipp persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

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

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

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

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages durch die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 32.59m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 85.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.41m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 149000€

Nebenkosten: 50.65€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Schneider

E-Mail: [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)