

**HOFRUHELAGE! WEST-SONNE! FERNWÄRME | GARAGE
1,5 Zimmer | sofort vermietbar | nahe U3 & S45**



Objektnummer: 813

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien |
| Baujahr: | 1999 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 62,37 m ² |
| Nutzfläche: | 62,37 m ² |
| Zimmer: | 1,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 2,41 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 50,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,08 |
| Kaufpreis: | 220.000,00 € |
| Betriebskosten: | 168,74 € |
| USt.: | 16,87 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

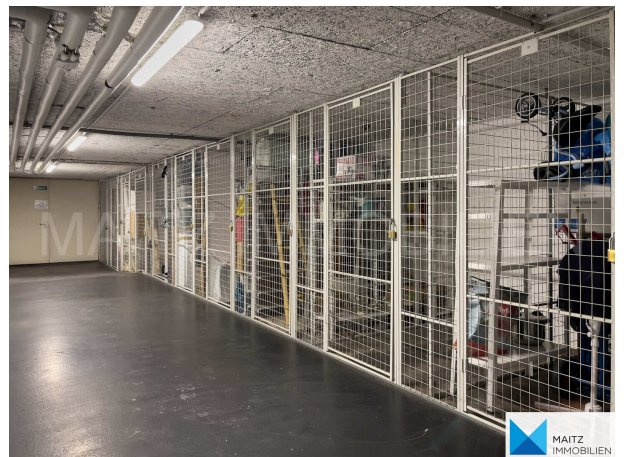
MAITZ Immobilienreuehand e.U.
Hackenbergweg 14/3

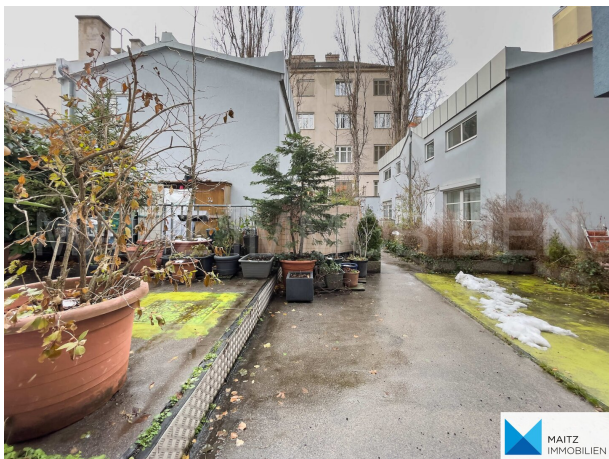




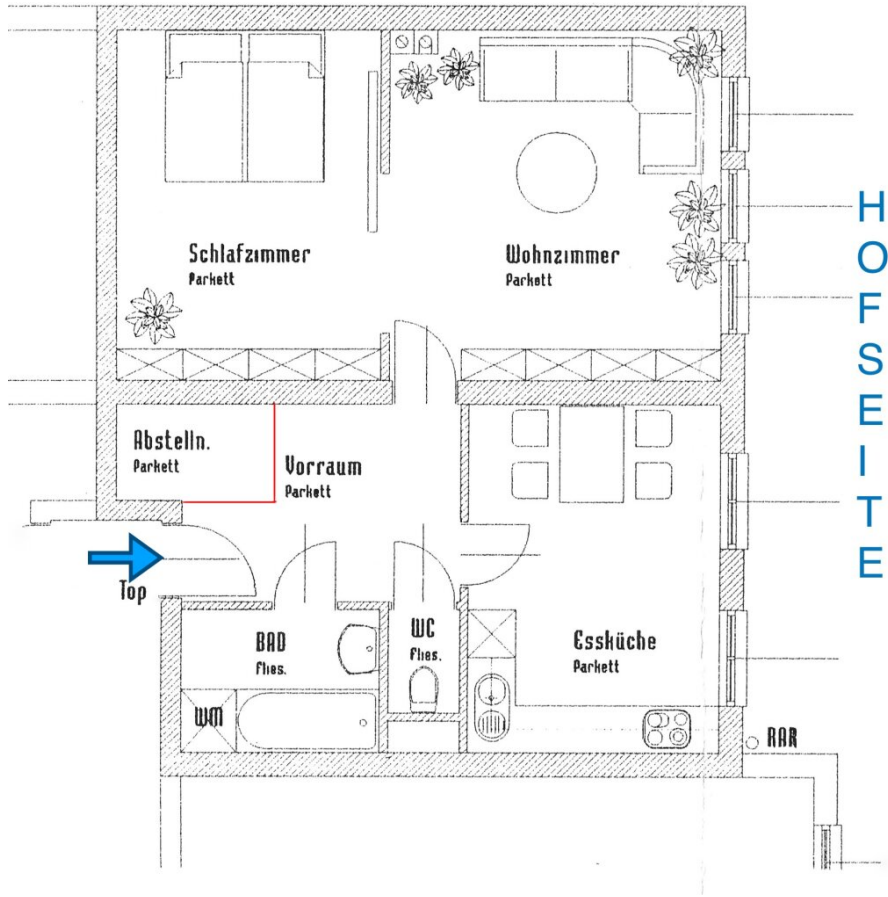












TOP 8

| 2.Obergeschoss | |
|---|----------------------|
| Vorraum | 8,74 m ² |
| Abstellmsche | 0,86 m ² |
| WC | 1,42 m ² |
| Bad | 4,50 m ² |
| Essküche | 14,02 m ² |
| Wohnzimmer | 18,42 m ² |
| Schlafzimmer | 14,09 m ² |
| | |
| | |
| | |
| WOHNNUTZFLÄCHE 62,05 m ² | |
| | |
| Stand: | 10.06.1997 |
| M • 1:75 | |
| Wohnbereich Kleinerbereich | |

1m 2m 3m 4m



Objektbeschreibung

English Description Below

Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Ottakring (U3 & S45) befindet sich diese helle, hofseitige Neubauwohnung, Baujahr 1999.

Ein **Garagenplatz** (Duplex) steht ebenfalls zur Verfügung (€10.000.-; muss mitgekauft werden).

Die Wohnung befindet in gutem, bezugsfertigem Zustand.
Westseitige Hofruhelage!

Besonders hervorzuheben ist die hofseitige Lage. Aus den Fenstern blickt man in den Hinterhof, wo sich nur zwei niedrigere Hofgebäude befinden.

Sonne aus dem Westen kann die Wohnung ungehindert erhellen.

Die Wohnnutzfläche erstreckt sich über 62,37m², bestehend aus:

- + Vorraum
- + Wohnzimmer mit abtrennbarem, großzügigem Schlafbereich (Schiebetüre)
- + Küche mit Essplatz (Möbiliar ist im Preis inkludiert)
- + Bad mit Waschtisch, beleuchtetem Spiegel, Wanne, Waschmaschinenanschluss
- + separate Toilette
- + Abstellraum (laut Plan "Abstellnische"; wurde nachträglich eingebaut)

Weitere Details:

- * Böden: Laminatboden in Holzdekor; sehr guter Zustand
- * Küche: Kühl-/Gefrierkombination, E-Herd inkl. Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug, Spüle mit Abtropfasse sowie Ober-/Unterschränke
- * diverse Beleuchtungskörper sind bereits vorhanden
- * im Abstellraum sind Regale montiert
- * Internetanschluss im Wohnzimmer

Heizung/WW: Fernwärme

Energieeffizienz: HWB 50,3 kWh/m²/a (Klasse); fGEE: 2,08

Klasse C erstreckt sich von 50 bis 100 kWh/m²/a. Somit erreicht das Gebäude beinahe Klasse B!

Ein **Kellerabteil** gehört zur Wohnung, welches ebenerdig erreichbar ist. Laut Nutzwertgutachten misst es 2,4m².

Angenehmerweise verfügen die Kellerabteile über einen zweiten Zugang direkt von der Straße aus.

Informationen zur Liegenschaft:

- * Haupthaus, 2 Hofgebäude mit Wohnungen; errichtet 1998/1999
- * Wohnungseigentum begründet
- * Laut Nutzwertgutachten: 22 Wohnungen, 1 Lager, Garage mit 11 Doppelparkern, Waschküche (wird nicht benutzt), Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, Müllraum
- * Zuordnung der Garagenstellplätze und Kellerabteile ergibt sich aus dem Nutzwertgutachten sowie dem WE-Vertrag; im gegenständliche Fall ist es ein oberer Duplexstellplatz
- * **Rücklage per 30.11.2023** deutlich positiv dotiert
- * Es gibt keine laufenden Darlehen der Hausgemeinschaft.
- * 3 Arztpraxen befinden sich im Haus

Infrastruktur / Umgebung:

Wilhelminenspital

Supermärkte: HOFER, INTERSPAR, LIDL

FitInn Fitnessstudio

Heurigen 10er Marie, diverse Gastronomie, Tschauer Bühne

diverse Arztpraxen (nicht zuletzt aufgrund Nähe zum Wilhelminenspital)

ÖPNV:

Bus 45A, 46A, 46B, 48A

Straßenbahn: 10, 44, 46

nur 8 Gehminuten vom Bahnhof Ottakring (U3 & S45)

Maklerprovision für den Käufer: 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% USt.

MAITZ Immobilientreuhand e.U. ist als Doppelmakler tätig.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

ENGLISH

(translation without liability)

This bright, courtyard-facing new-build apartment (1999), is just a few minutes walk from Ottakring station (U3 & S45).

A garage space (duplex) is available (€10.000.-).

The apartment is apparently in good condition.

Wall paintings, floors, doors, wet rooms, kitchen equipment etc. have obviously been maintained.

The courtyard-facing location is particularly noteworthy. The windows look out into the rear courtyard, where there are only two lower courtyard buildings.

You can therefore enjoy the view into the distance and the sun from the west can illuminate the apartment unhindered.

The usable living space extends over 62.37m², consisting of:

- + entrance hall
- + living room with bedroom area (separated from the living room by a large sliding door)
- + kitchen with dining area (furniture "dining group" remains)
- + bathroom with washbasin, illuminated mirror, bathtub, washing machine connection)
- + separate toilet
- + storage room (according to plan "storage niche"; was retrofitted)

Further details:

- * Floors: laminate flooring in wood decor; apparently in very good condition
- * Kitchen: original equipment; includes fridge/freezer combination, electric stove incl. oven, dishwasher, extractor fan, sink with drainer and upper/lower cupboards
- * Various lighting fixtures are already available
- * shelves are already installed in the storage room
- * Internet connections are available (living room)

Heating/hot water: District heating

Energy efficiency: HWB 50.3 kWh/m²/a (class); fGEE: 2.08

Class C ranges from 50 to 100 kWh/m²/a. The building therefore almost achieves class B!

A **cellar compartment** belongs to the apartment, which is accessible at ground level.

According to the utility value report, it measures 2.4m².

Conveniently, the cellar compartments have a second access directly from the street.

Information about the property:

- * Main house, 2 courtyard buildings with apartments; built in 1998/1999
- * Condominium ownership established
- * According to utility value report: 22 apartments, 1 storage room, garage with 11 double parking spaces, laundry room (not used), pram/bicycle storage room, garbage room
- * Allocation of the garage parking spaces and cellar compartments is based on the utility value report and the apartment contract; in this case, it is an upper duplex parking space
- * Reserve is positive
- * There are no current loans from the building community
- * 3 medical practices are located in the building

Infrastructure / Surroundings:

Wilhelminenspital

Supermarkets: HOFER, INTERSPAR, LIDL

FitInn fitness studio

Heurigen 10er Marie, various restaurants, Tschauer stage

Various doctors' surgeries (not least due to proximity to Wilhelminenspital)

PUBLIC TRANSPORT:

Bus 45A, 46A, 46B, 48A

Streetcar: 10, 44, 46

only 8 minutes walk from Ottakring station (U3 & S45)

Broker's commission for the buyer: 3% of the purchase price plus 20% VAT.

MAITZ Immobilien treuhand e.U. acts as a dual broker.

We look forward to your inquiry!

NEU!

Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap