

**ab sofort: praktisch aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung in der  
Nauseagasse - Nähe Ottraking !**



**Objektnummer: 25041**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,90 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,11                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 210.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 153,66 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 15,37 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien



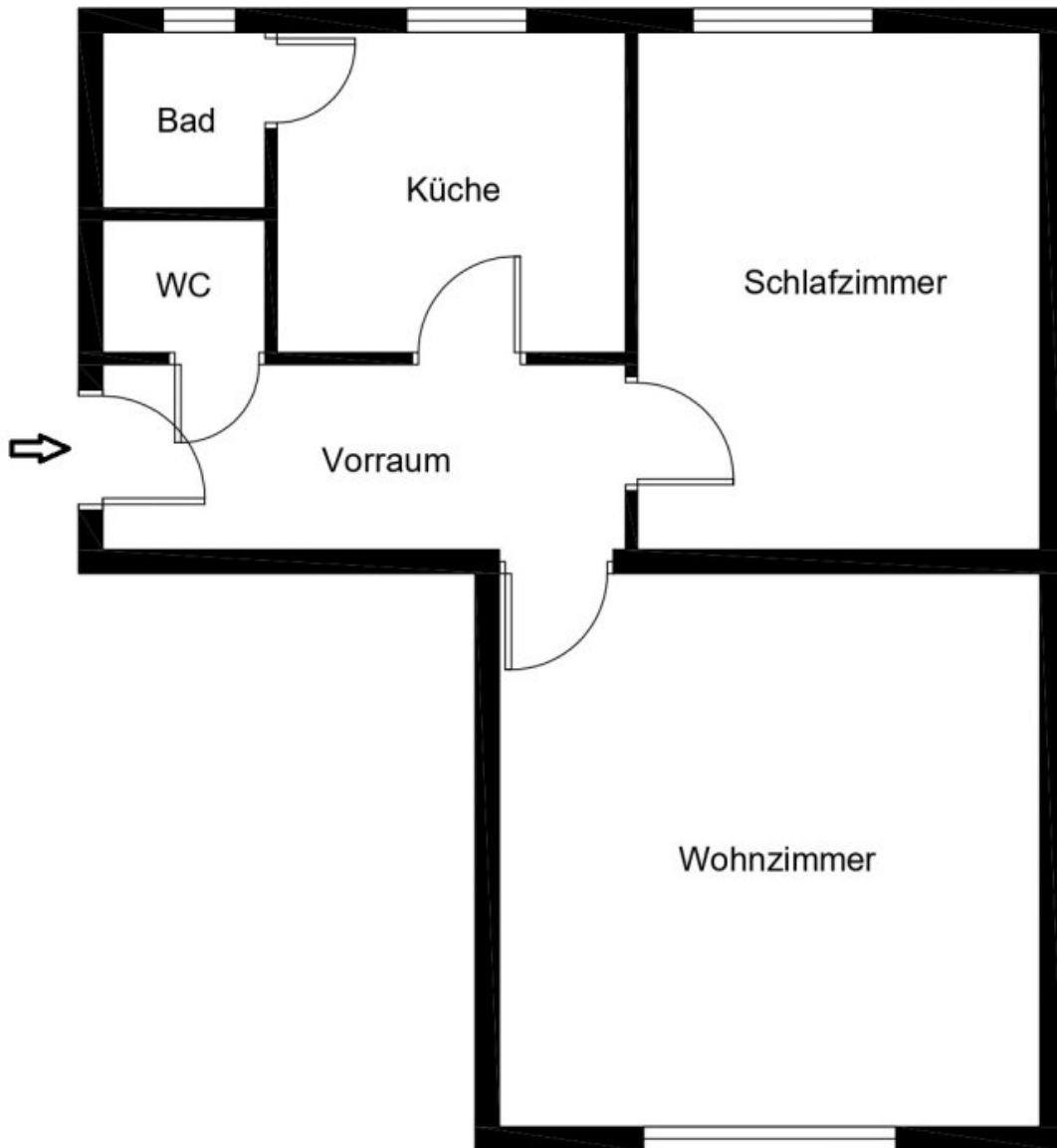








Hofseite





# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um einen 60er-Jahre Bau im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die gute Lage (Nähe Ottakring) mit toller Anbindung bietet beste Infrastruktur.

Die durchdachte Raumaufteilung dieser 2 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf insgesamt 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Über den zentralen Vorraum sind fast alle Räumlichkeiten begehbar (ausgenommen das Badezimmer) und teilt sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Küche mitsamt Geräten
- Badezimmer mit Dusche, Waschplatz samt Spiegel und einem Fenster
- ein großzügiges ruhiges Schlafzimmer
- ein westseitig ausgerichtetes Wohnzimmer

Das Badezimmer, die Küche und das Schlafzimmer sind in den ruhigen Innenhof gerichtet. Das Badezimmer ist über die Küche begehbar. Den Waschmaschinen Anschluss finden Sie in der Küche. Geheizt wird mittels einer Gastherme, die Heizkosten hängen zur Gänze von Ihrem Verbrauch ab.

## **Lage/Infrastruktur.**

Was diese Wohnung zu einer Besonderheit macht, ist die Infrastruktur in jede Richtung des Hauses. Gehen Sie nach Süden, so erreichen Sie in 6 Gehminuten (500m) die **U3 Bahnstation Ottakringer Straße** und auf dem Weg dorthin Haltestellen der Straßenbahnlinien 44, 46 und Buslinien 45A, 46A, 46B.

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich die Thaliastraße samt einer Vielzahl an Geschäften (z.B. Billa, Bipa, Dm, Hofer, Libro, ...) und einem vielfältigen, kulinarischen

Angebot. Auch Bankfilialen, Ärzte und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap