

**EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN! Charmante 3 Zimmer
Wohnung im Zentrum von Ottakring**



Titelbild

Objektnummer: 2699_1564

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	ca. 1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	295.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



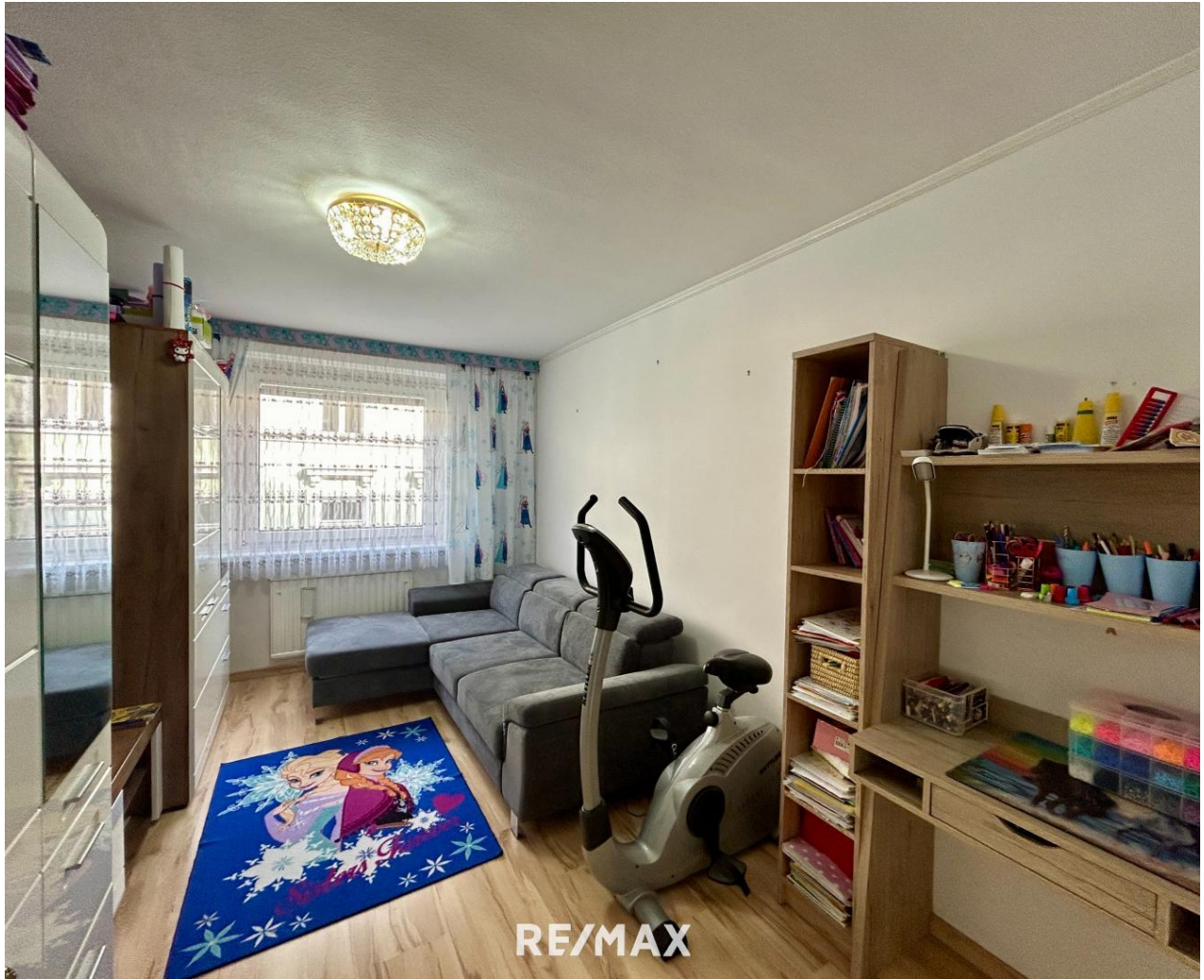
Eldin Cankovic

RE/MAX
Pfarrgas
2500 Ba

Gerne s
Verfügu









Objektbeschreibung

EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN! Charmante 3 Zimmer Wohnung im Zentrum von Ottakring Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine charmante 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk zum Kauf anbieten zu dürfen. FAST FACTS • Ca.84m² Nutzfläche (78m² Wohnfläche + 6m² Loggia) • 3 Zimmer • Ca. 6 m² Keller • 2. Liftstock • Niedrige Betriebskosten • Zentrale Lage

OBJEKT BESCHREIBUNG & LAGE Diese gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend und bietet auf ca. 84 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1977 errichtet. Die Wohnung wurde nach dem Erwerb 2018 renoviert. Die durchdachte Raumaufteilung, die lichtdurchfluteten Zimmer, sowie die gemütliche Loggia machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, Familien oder auch für Singles mit Platzbedarf. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse der Neulerchenfelderstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem gibt es eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus & Bahn). Die U-Bahn Haltestelle U6 Josefstädterstraße ist fußläufig erreichbar.

RAUMAUFTEILUNG Abstellkammer: Ausreichender Stauraum für den täglichen Bedarf. Küche: Praktische Arbeitsflächen und viel Stauraum sorgen für komfortables Kochen. Zimmer 1: Wird aktuell als Schlafzimmer genutzt, genug Platz für individuelle Einrichtung. Zimmer 2: Aktuelles Wohnzimmer, großzügig geschnitten, mit Zugang zur Loggia (6m²). Zimmer 3: Dieses Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office und bietet viel Tageslicht. Bad: Inkl. Badewanne, Platz für Waschmaschine und Trockner. WC: getrennt vom Bad, könnte man mit dem Bad Verbinden. Kellerabteil: 6m² Besonderheiten: Ein Parkplatz kann nach Verfügbarkeit erworben werden. Ebenfalls befindet sich ein separater Abstellraum für Fahrrad & Kinderwagen im Innenhof.

ERGÄNZENDE INFORMATION Stand der Reparaturrücklage mit 31.12.2023 € 95.792,40 **VORSCHREIBUNG 2024** (inkl. Steuern) -BK € 201,11 -Heizung und Warmwasser € 143,74 -Rep. Fonds € 97,19 -Gesamt € 442,04 Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen!

RECHTLICHES In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 89.5 kWh/(m²a)
Klasse C
Heizwärmebedarf:
Faktor Gesamtenergi 1.31

eeffizienz:
Klasse Faktor GesamC
tenergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!