

**Derzeit in Sanierung: eine charmante Single-Wohnung mit
eigenem Garten – Ruhig, hofseitig - gute Lage Ottakring**



Objektnummer: 25420

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1907
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,85 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	27,14 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

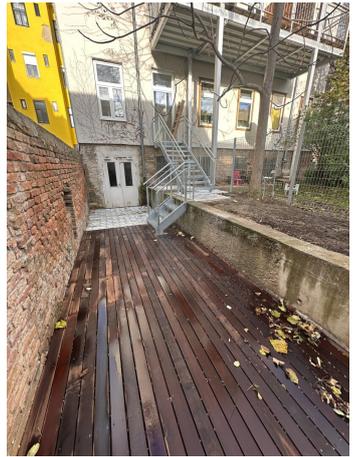
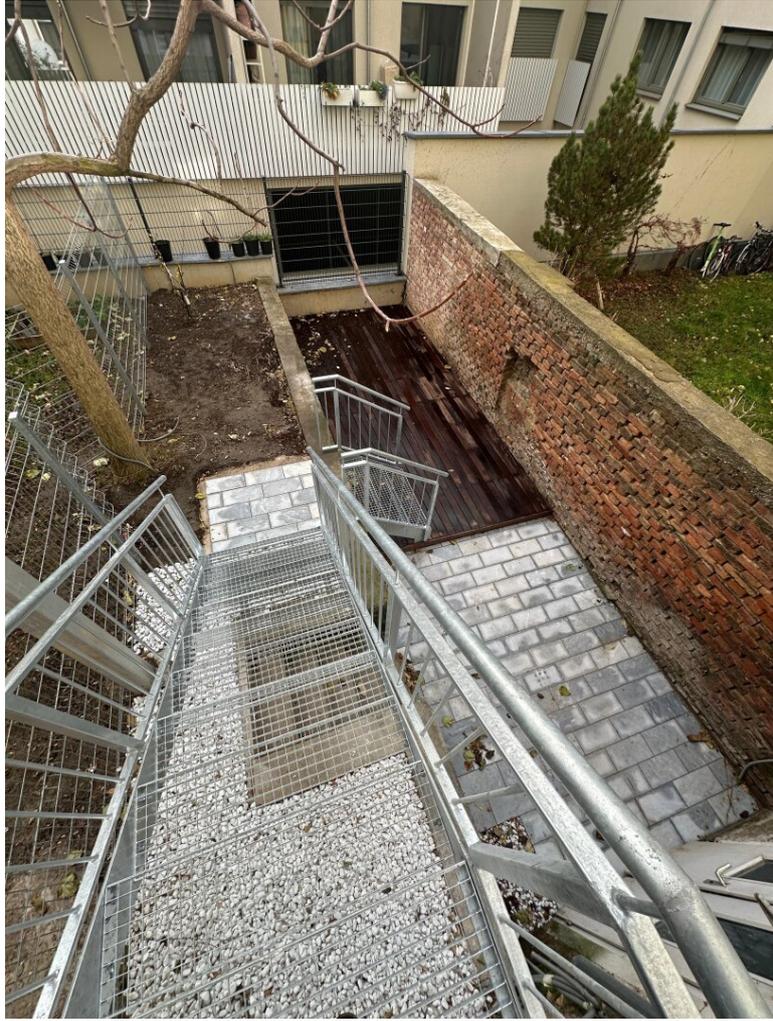
T +43 676 64 33 124









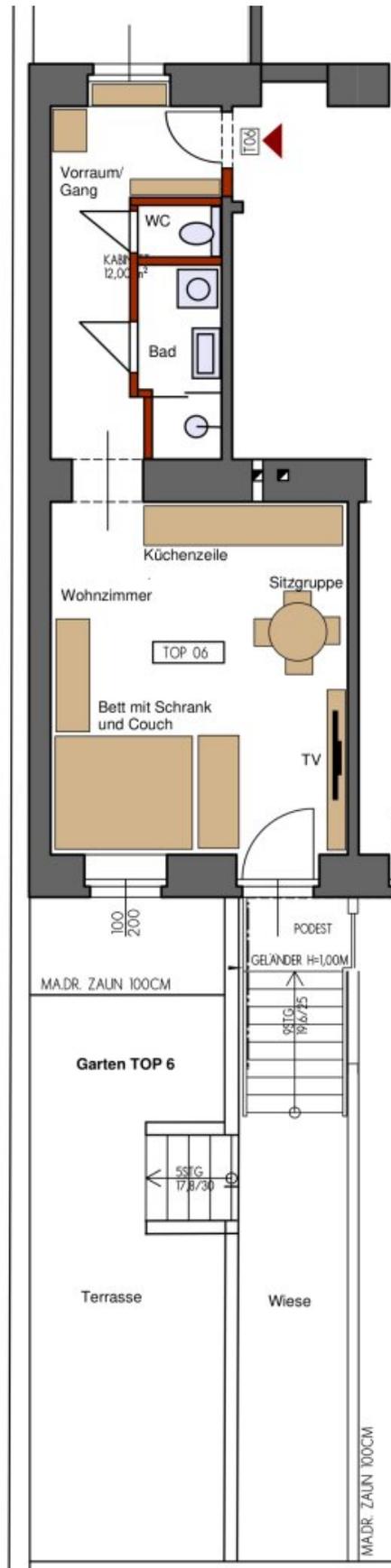


Verkaufsplan

Wilhelminenstraße 77, Top 6,
1160 Wien

LEGENDE

- Bestand
- Neubau
- Sanitärgegenstände
- Möblierung



Bei der Möblierung handelt es sich um einen Vorschlag des Verkäufers, jegliche Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Alle Darstellungen sind schematisch und dienen nur zur Veranschaulichung. Es gibt keinen Anspruch auf Vollständigkeit

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

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

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Diese Wohnung befindet sich in der finalen Sanierungsphase in einem gepflegten Altbau, gelegen in einer attraktiven Lage im 16. Bezirk, Ottakring.

Das Verkaufsobjekt ist situiert im Hochparterre. Die Wohnfläche von ca. 33 m² groß, einem **Einzelwohnraum** bietet mehrere Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Badezimmer sowie ein WC ist vorhanden. Außerdem gibt es einen ca. 27m² großen Garten der direkt von der Straße aus begehbar ist.

Details im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 33 m² - Altbau
- **Eigengarten** mit Podest - von außen zugänglich
- **Lage:** Hochparterre, hofseitig
- **Raumaufteilung:** 1 Einzelwohnraum
- **Zustand:** wird aktuell saniert und soll Ende Dezember 2024 fertiggestellt werden.

Gut zu Wissen:

- Ein ca. 27m² großer Garten, der auch direkt von der Straße aus begehbar ist, ist laut Nutzwertgutachtens (2022) Teil des Kaufobjekts.
- Ein Kellerabteil ist vorhanden und kann mitbenutzt werden (kein WE Begründung).
- Die Rücklage betrug mit Dezember 2023 rd. 32.000€

Lage/Infrastruktur.

Die Wohnung in der **Wilhelminenstraße 77** befindet sich in einer sehr gut angebundenen und urbanen Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring. Die **Infrastruktur** in der Umgebung ist hervorragend, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und bequem erreichbar sind.

In nur **6 Gehminuten** erreichen Sie die **U-Bahn-Station Ottakring (U3)**, von der aus Sie in kurzer Zeit das Stadtzentrum sowie zahlreiche andere Stadtteile erreichen können. Ebenso befindet sich die **Straßenbahnlinie 44**, die direkt in die Innenstadt führt, in unmittelbarer Nähe. Auch **Buslinien** (z.B. 45A, 46A, 46B) bieten eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Nur wenige Schritte entfernt finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Hofer -150 m, Interspar - 500 m) sowie die nahegelegene **Thaliastraße**, die eine Vielzahl an **Einkaufsmöglichkeiten** wie **Billa, Bipa, dm, Hofer** und **Libro** bietet. Darüber hinaus erwartet Sie ein abwechslungsreiches **kulinarisches Angebot** mit zahlreichen Cafés und Restaurants.

Die **Wilhelminenstraße** bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie den nahegelegenen **Kongresspark** und den **Ottakringer Wald**, der zum Spazieren und Erholen einlädt.

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 <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap