1160 Wien,Ottakring | Wohnung | Objektnummer: 54191

Sanierter Altbau nahe Wilherminenberg I U3 Ottakring in 3 Gehminuten I Kompakte Single Wohnung im Herzen Wiens





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Sanierter Altbau nahe Wilherminenberg I U3 Ottakring in 3 Gehminuten I Kompakte Single Wohnung im Herzen Wiens





Lage

Die Sandleitengasse 4 liegt in einer jener Lagen des 16. Bezirks, die den charmanten Mix aus urbaner Bequemlichkeit und ruhiger Wohnatmosphäre perfekt vereinen. Nur wenige Schritte trennen den Alltag von grünen Rückzugsorten wie dem idyllischen Sandleitenpark oder dem weitläufigen Kongresspark – ideale Plätze für entspannte Spaziergänge, Sport oder Zeit im Freien. Zugleich erreicht man innerhalb kurzer Fußwege die Hernalser Hauptstraße mit ihren vielfältigen Nahversorgern, Cafés, Bäckereien und kleinen Geschäften, die den traditionellen Charakter des Grätzls prägen.
Die Anbindung ist komfortabel: Die Straßenbahnlinien 2 und 10 sowie mehrere Busverbindungen sorgen für schnelle Wege ins Stadtzentrum, nach Ottakring oder zur U6-Station Alser Straße bzw. Josefstädter Straße. Auch der Bahnhof Hernals mit der S-Bahn ist unkompliziert erreichbar, wodurch Pendler bestens angebunden sind.

Zum Verkauf gelangt eine optimal geschnittene und moderne 1-Zimmerwohnung mit bester Verkehrsanbindung in nächster Nähe zur U3 (Ottakring) sowie dem Erholungsgebiet Wilhelminenberg mit seinen Waldwegen und Schlössern.

Die Wohnung liegt im EG eines 2017 vollsanierten Jahrundertwendehauses, umgeben von Parks (Kongresspark), Nahversorgern (Bäckerei, Spar, BIPA), Restaurants, Heuriger sowie Kindergarten und Schulen.

HIGHLIGHTS:

- **KOMPLETTKÜCHE**
- **ELEKTRISCHE AUSSENBESCHATTUNG**
- **KOMPLETTSANIERUNG 2016**
- **U-BAHN U3 OTTAKRIN** nur ca. 3 Gehminuten entfernt. Mit der U3 in ca. 14 min am

Stephansplatz: Somit ***"Ganz Wien gleich um's Eck"***
- **KONGRESSPARK** in unmittelbarer Nähe

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **STOCKWERK**: EG
- **BAUJAHR:** 1900, saniert 2016
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 30,41 m²
- **ZIMMER: 1**
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS**: Ja
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** Separat mit Handwaschbecken
- **RAUMHÖHE:** ca. 3,20 m
- **HEIZUNG:** Gaszentralheizung
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **KÜCHE:** Komplettküche (Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug)
- **AUSSTATTUNG:** Eichenparkettboden, Feinsteinzeugfliesen in den Bädern und WC, Gegensprechanlage mit Türöffner, elektronische Außenbeschattung im Wohnzimmer
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U3 „Ottakring" in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar. Straßenbahnlinie 10, 44, 46 sowie Bus 45A, 46A und 46B in Gehweite.
- **INFRASTRUKTUR: Z**ahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (Spar, BIPA, Cafés..).
- **UMGEBUNG & LAG** Ottakring mit seinem bunten Angebot an Gastronomie, Parks, dem Erholungsgebiet Wilhelminenberg sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung gilt bereits seit langem als aufstrebender Bezirk.
- **HWB:** 90,8 kWh/m²a
- **KLASSE:** C
- **RÜCKLAGEN:** aktuell rd. 30.000€

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: 144.900 €**
- **BETRIEBSKOSTEN (INKL. LIFT, RÜCKLAGE & DARLEHEN): 121,56 €**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **PROVISION:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGS** siehe Nebenkostenübersicht

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung **leerstehend** übergeben wird. Die eingerichteten Bilder wurden mithilfe von KI erstellt und dienen zur Veranschaulichung wie der Raum eingerichtet genutzt werden könnte!

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 30,41 m²
Kellerfläche:	ca. 3,5 m²
Etage:	EG
Zimmer:	1
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	vollsaniert
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Westen
Letzte Sanierung:	2016
Letzte Generalsanierung:	2014

Energieausweis:

Gültig bis:	24.10.2032
HWB:	C 79,4 kWh/m²a
fGEE:	D 1,79

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	144.900,00 €
Kaufpreis pro m²:	4.764,88 €
Betriebskosten:	82,76 €
Reparaturrücklage:	30,14 €
Liftkosten:	19,79 €
Umsatzsteuer:	10,26 €
Monatliche Gesamtbelastung:	142,95 €

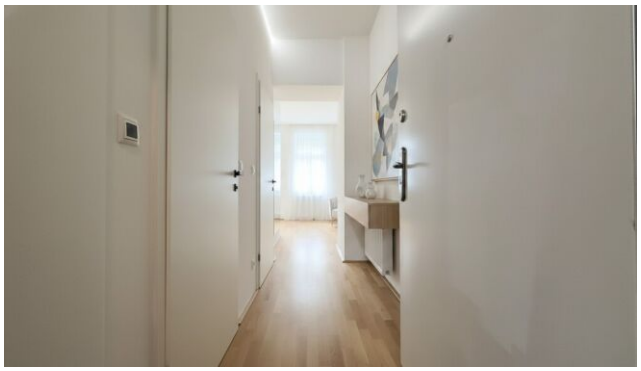
Reparaturrücklage:	20.000,00 € per 01.01.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Dr. Carina Romanek
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Einrichtungsvorschlag Wohnraum (KI-Bearbeitet)





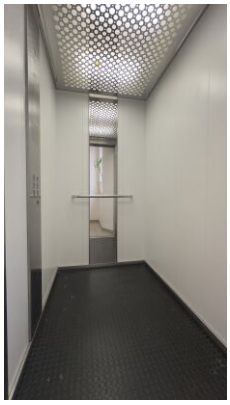
Vorzimmer (KI-Bearbeitet)







Eingangsbereich



Aufzug



Kellerabteil



Häuserfassade

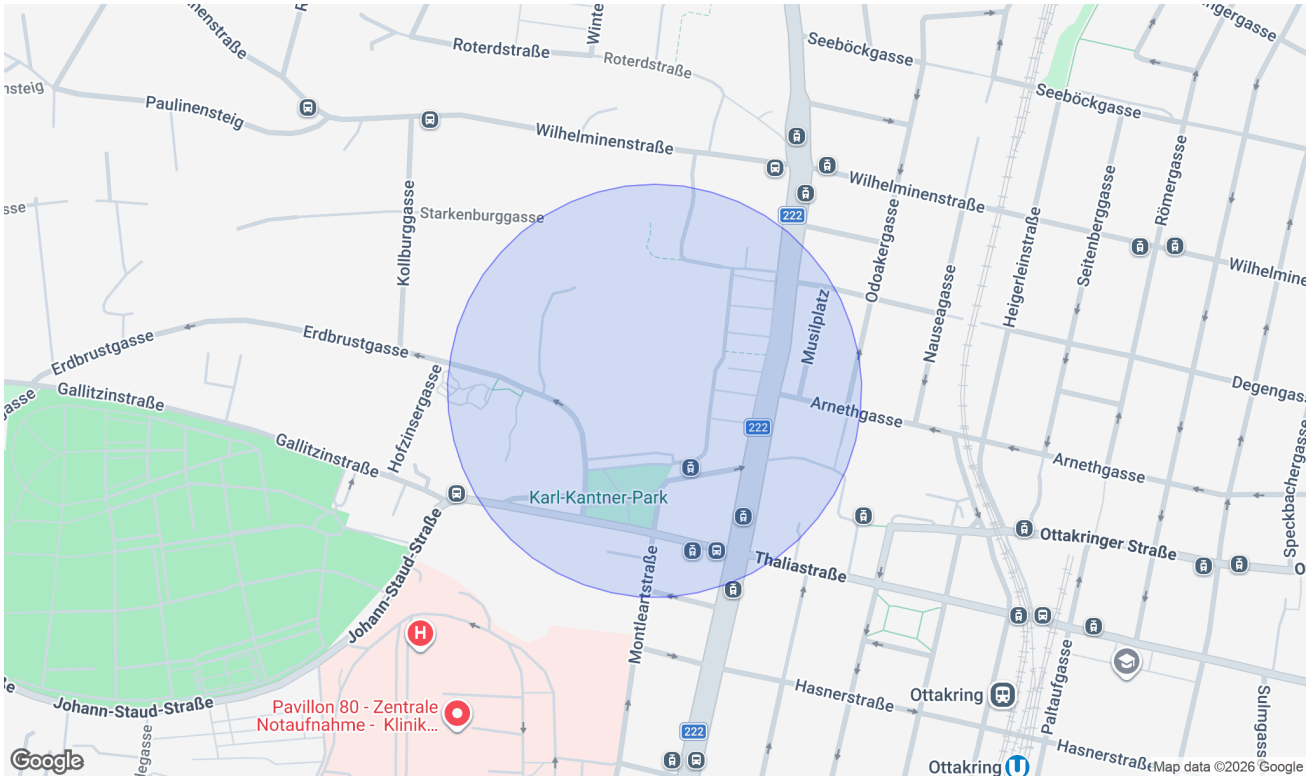


Gaszentralheizung

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1160 Wien,Ottakring



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

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

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


222
TOP 1
30,41m²
EI 30C
90
200
130
12,5
79,5
106,5
VORR.
Parkett
4,64m²
10,08lm
92
WC
Fliesen
1,30m²
4,84lm
80
220
150
49,5
Schiebetür
79,5
80
220
BAD
Fliesen
2,76m²
8,32lm
80
31
62
125,5
60
489,5
ESSEN/SCHLAFEN
Parkett
17,69m²
16,84lm
KOCHEN
Parkett
4,02m²
8,19lm
404
162,5

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at