

1160 Wien, Ottakring | Wohnung | Objektnummer: 54191

# TOP Sanierter Altbau nahe Wilherminenberg I U3 Ottakring in 3 Gehminuten



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at  
www.riwog.at

## TOP Saniertes Altbau nahe Wilherminenberg | U3 Ottakring in 3 Gehminuten



### 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. Josefstadt 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 wird mit Küche, Badezimmermöbel und Rolladen verkauft. Hierfür wird ein Aufschlag von 15.000€ veranschlagt.**

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

Das Wilhelminenspital befindet sich nur wenige hundert Meter entfernt.

### **HIGHLIGHTS:**

- **KOMPLETTKÜCHE**
- **PARKETTSANIERUNG 2023**

- **ELEKTRISCHE AUSSENBESCHATTUNG 2022**
- **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
- **SPAR** (Lebensmitteleinkauf) ca. 200 m entfernt
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

#### INFOS ZUR WOHNUNG:

- **STOCKWERK:** EG
- **BAUJAHR:** 1900, saniert 2016
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 30,41 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER: 1**
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche, Inventar auf Anfrage
- **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:** Zahlreiche 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/m<sup>2</sup>a
- **KLASSE:** C

#### KOSTEN:

- **KAUFPREIS: 159.900 €**
- **BETRIEBSKOSTEN (INKL. LIFT, RÜCKLAGE & DARLEHEN): 121,56 €**
- **Ablöse Küche & Möblierung GESAMT: 15.000 €**
- **KAUFPREIS GESAMT: 174.900€**

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

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



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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 30,41 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	EG	Mobilier:	Küche, Bad
Zimmer:	1	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Keller:	1	Zustand:	vollsanierter
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Westen
		Letzte Sanierung:	2016
		Energieausweis	
		HWB:	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">C</span> 90,8 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne
Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung	Extras:	Rampe, Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	159.900,00 €	Reparaturrücklage:	20.000,00 € per 01.01.2025
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	5.422,56 €		
Betriebskosten:	52,36 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	23,96 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	19,07 €	Vertragserrichtungskosten:	Dr. Carina Romanek
Liftkosten:	19,03 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	7,14 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	121,56 €		

## Weitere Fotos



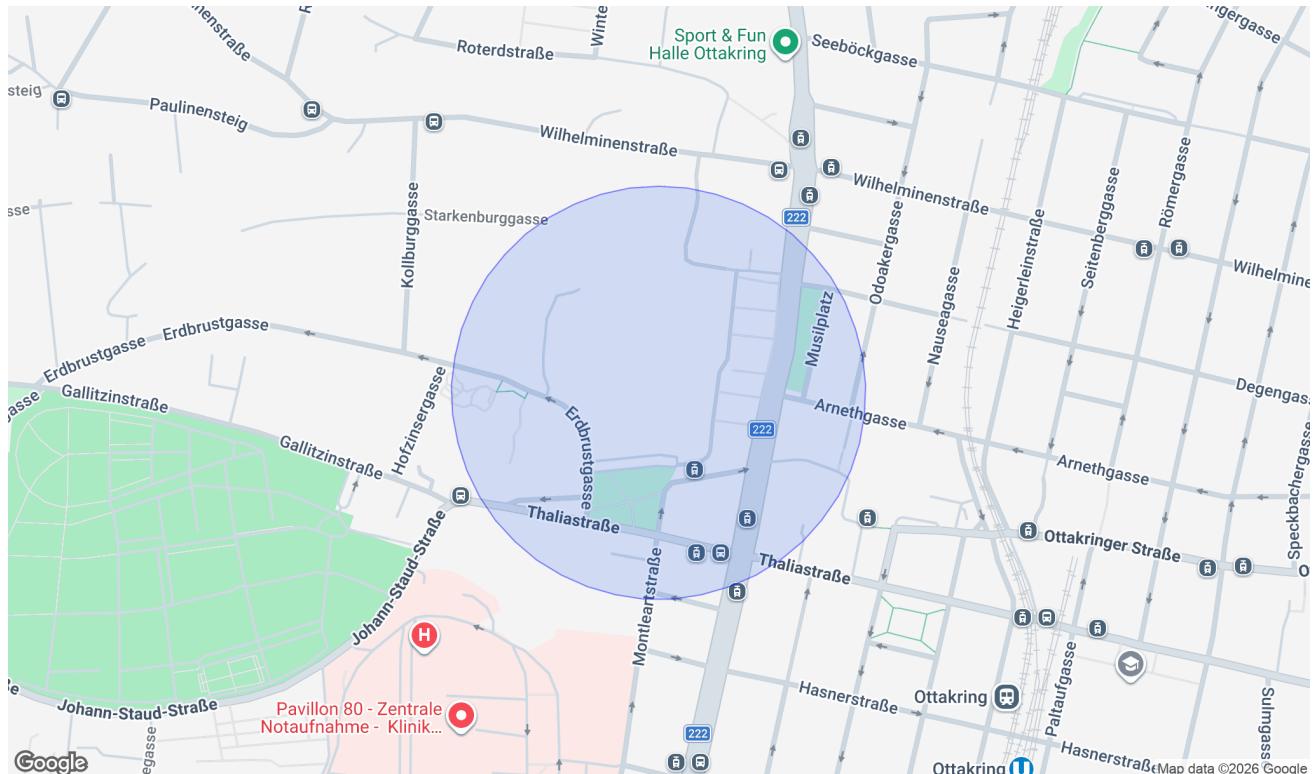
Wohnzimmer



Aussenfassade EG

## 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### 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

## Pläne



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



Alexandra Wallner  
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618  
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137 f. Abs.2 GewO, GISA Zahl: 13722784  
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO