

1160 Wien, Ottakring | Wohnung | Objektnummer: 54191

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



Ihr Ansprechpartner

**Andreas Schmid, B.A.**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

## Sanierterer Altbau nahe Wilherminenberg | U3 Ottakring in 3 Gehminuten | 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 Wilherminenberg mit seinen Waldwegen und Schlössern.

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

### HIGHLIGHTS:

- **KOMPLETTKÜCHE**
- **ELEKTRISCHE AUSSENBSCHATTUNG**
- **KOMPLETTSANIERUNG 2016**
- **U-BAHN U3 OTTAKRING** 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 m<sup>2</sup>
- **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:** 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
- **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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,5 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	EG	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	1	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	1	Bauart:	Altbau
Keller:	1	Zustand:	vollsanziert
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Westen
		Letzte Sanierung:	2016
		Letzte Generalsanierung:	2014
		Energieausweis	
		Gültig bis:	24.10.2032
		HWB:	 79,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,79

## Ausstattung

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

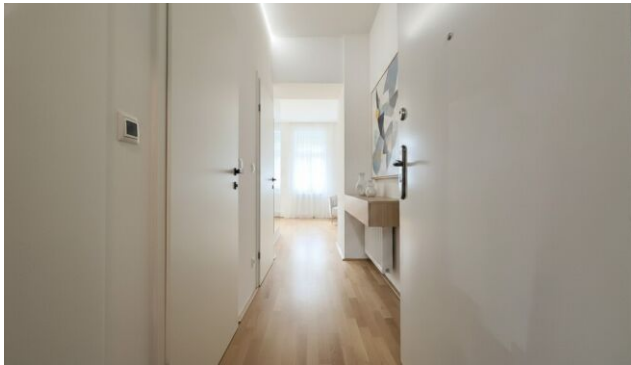
## Preisinformationen

Kaufpreis:	144.900,00 €	Reparaturrücklage:	20.000,00 € per 01.01.2025
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	4.764,88 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	82,76 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	30,14 €	Vertragserrichtungskosten:	Dr. Carina Romanek
Liftkosten:	19,79 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	10,26 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	142,95 €		

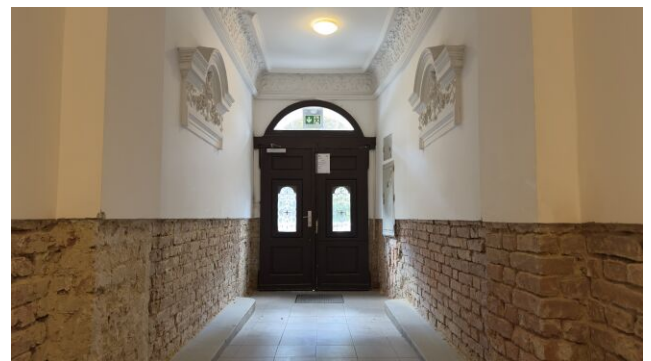
## Weitere Fotos



Einrichtungsvorschlag Wohnraum (KI-Bearbeitet)



Vorzimmer (KI-Bearbeitet)



Eingangsbereich



Aufzug



Kellerabteil



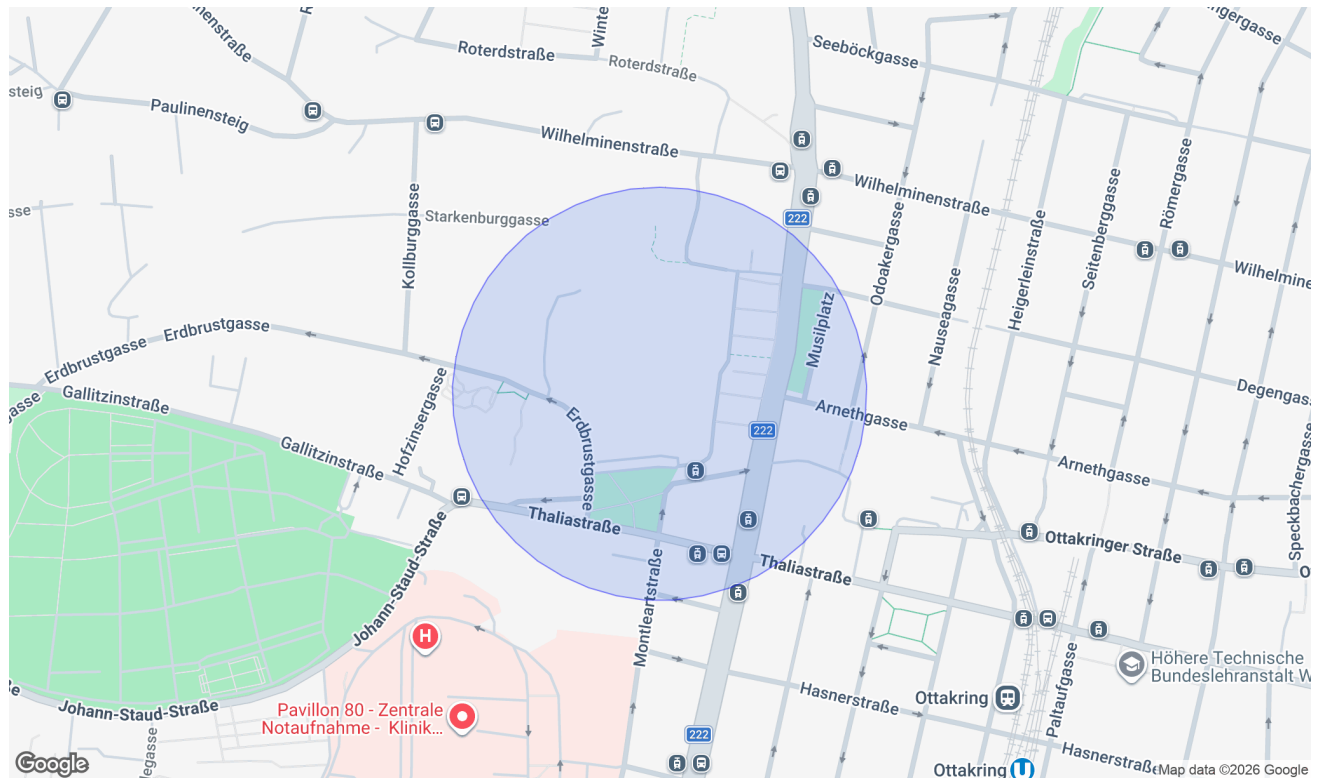
Häuserfassade



Gaszentralheizung

## 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



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