EXPOSÉ

Objektnummer O2100169576 · Stand 19.11.2026



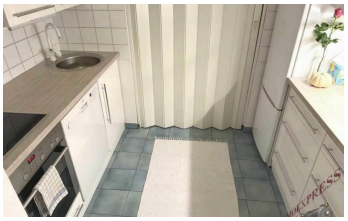
Top-Anbindung trifft Lebensqualität! Jetzt leistbares Eigentum sichern! (reserviert)

1160 Wien,Ottakring

ZU VERKAUFEN

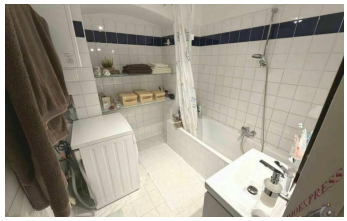
175.000 €

Wohn-/Nutzfläche	44 m²
Zimmer	2
Baujahr	1910
Objektart	Wohnung
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100169576









BESCHREIBUNG

2-Zimmer-Eigentumswohnung in begehrter Lage des 16. Bezirks – ideal für Eigennutzer oder auch Anleger

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Seitengasse des 16. Bezirks (Seitenberggasse). Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, einer guten Nahversorgung und einer ausgezeichneten öffentlichen Anbindung.

1. Lage & Infrastruktur

Die Seitenberggasse bietet eine urban-ruhige Wohnlage in Ottakring, mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:
Straßenbahnlinie 43 fußläufig erreichbar
Buslinien in der Umgebung
Rascher Anschluss zur Station Hernals (zu Fuß)
Alszeile Erholungsgebiet fußläufig erreichbar

Die Wohnlage überzeugt durch **beste Nahversorgung**, Lokale, Parks, ärztliche Versorgung und kurze Wege ins Stadtzentrum.

2. Objektbeschreibung
Die Wohnung verfügt über **44,54 m²** Wohnfläche und präsentiert sich sehr gut aufgeteilt:

Wohnzimmer
Schlafzimmer
Küche (verbleibt in der Wohnung)
Badezimmer
Separate Toilette
Vorzimmer
Zusätzlich: großzügiger Kellerraum zur Nutzung

Das Gebäude stammt aus 1910 und wurde 2002 umfassend saniert, wodurch das Haus in einem gepflegten Zustand ist.

3. Nutzungsmöglichkeiten
Die Wohnung eignet sich ideal für:
Eigennutzer (Singles, Paare, Studenten)
Anleger (zur Vermietung bestens geeignet)
Menschen, die eine kompakte, zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung suchen
Aufgrund der klaren Raumaufteilung ist die Wohnung sowohl funktional als auch vielseitig nutzbar.

4. Verfügbarkeit
Die Wohnung steht zum sofortigen Verkauf bereit.

Besichtigungen sind jederzeit möglich – sämtliche Unterlagen werden gerne bei Interesse und nach einer Besichtigung ausgehändigt.

5. Kaufpreis & Maklerkosten:
Kaufpreis: € 175.000,–
Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

monatliche Kosten:
Reparaturrücklage: € 47,2 netto
Betriebskosten: 80,19 netto zzgl 8,02 USt beträgt €88,21 brutto

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
3% + 20% USt. Maklerkosten
1,1% Eintrag im Grundbuch
ca. 1,5- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

+++Achtung+++
Unsere Finanzierungsabteilung, welche mehr als 15 Jahre positive Erfahrung hat, führt gerne unverbindlich einen Bankenvergleich durch, um zu sehen, welche Finanzierung für Sie am besten und günstigsten ist.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Altbau · Keller · Personenaufzug

WEITERE DETAILS

Heizungsart	Etagenheizung
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	16. Ottakring
Lage	W Westen
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Wohnfläche	44,54 m²
Gesamtfläche	44,54 m²

ENERGIEAUSWEIS

Energieklasse	B

IHR ANSPRECHPARTNER

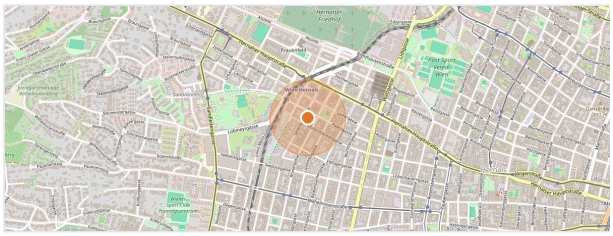


Verena Latinovich
Mobil: +43 660 48 07 274
E-Mail:
v.latinovich@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=350457