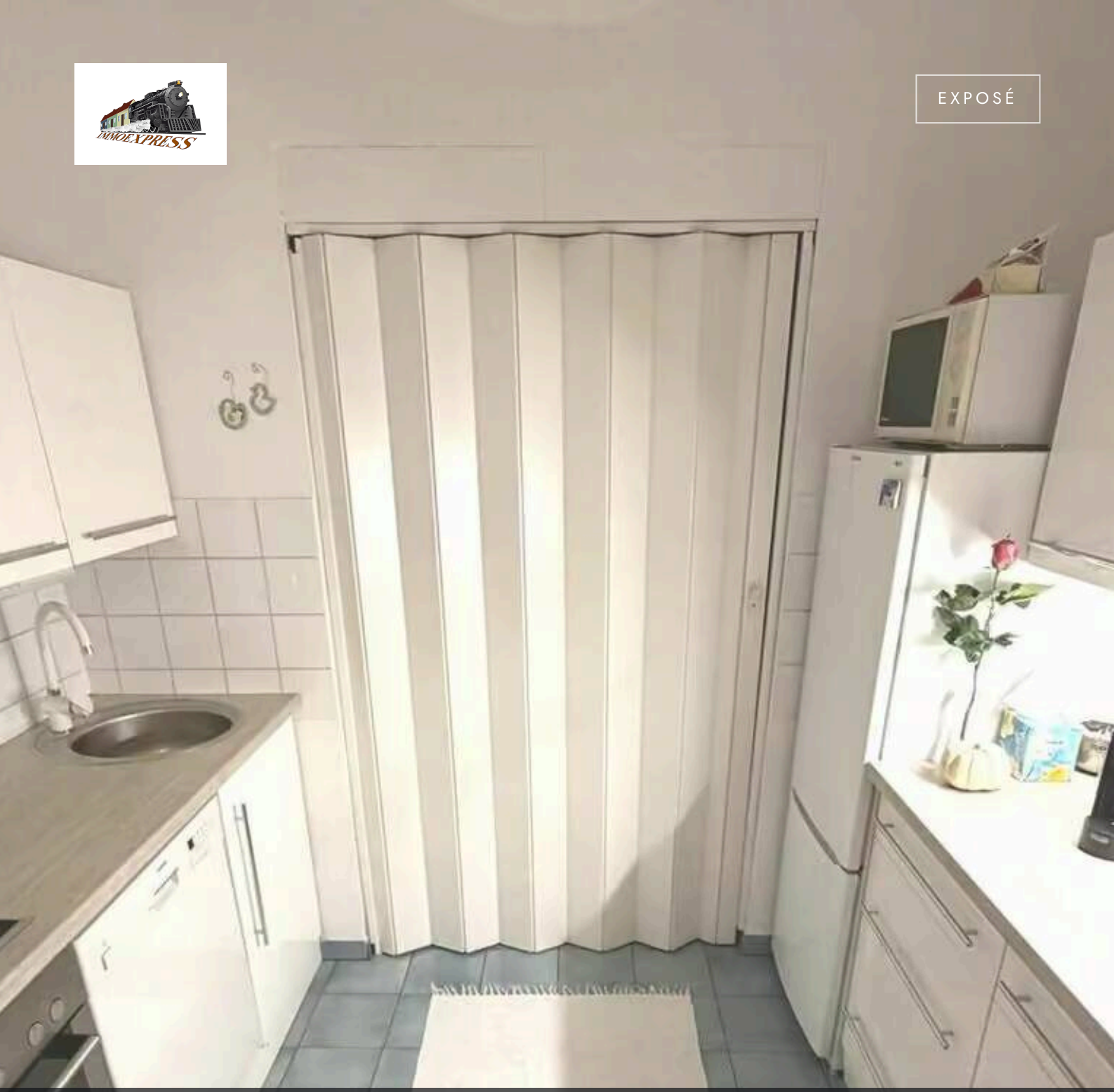
EXPOSÉ



WIEN, OTTAKRING · WOHNUNG

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

| 175.000 € | 44 m² | 2 | 1910 |
| --- | --- | --- | --- |
| ZU VERKAUFEN | WOHN-/NUTZFLÄCHE | ZIMMER | BAUJAHR |

BESCHREIBUNG

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

**175.000 €**
ZU VERKAUFEN

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

**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.**

**Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:**
Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

Richtigkeit der Daten: ohne Gewähr (sie wurden uns vom Verkäufer mitgeteilt.)

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

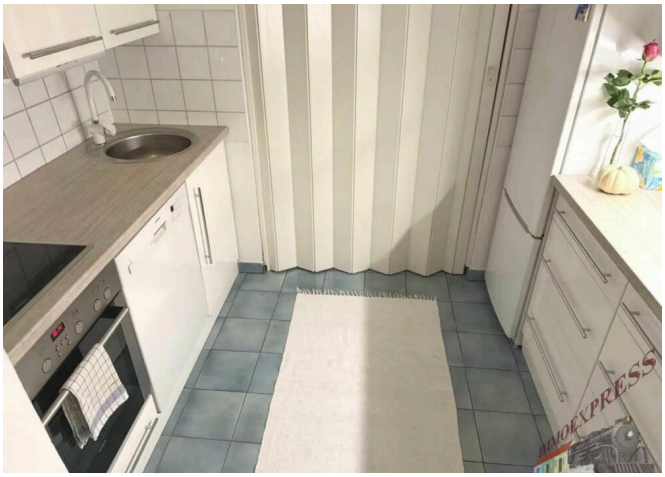
**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.**

**Ansprechpartnerin:**
**Frau Verena Latinovich**
**Tel.: 0660/480 72 74**
**Mail: v.latinovich@immo.express**

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

## IMPRESSIONEN













## AUSSTATTUNG

— Altbau

— Keller

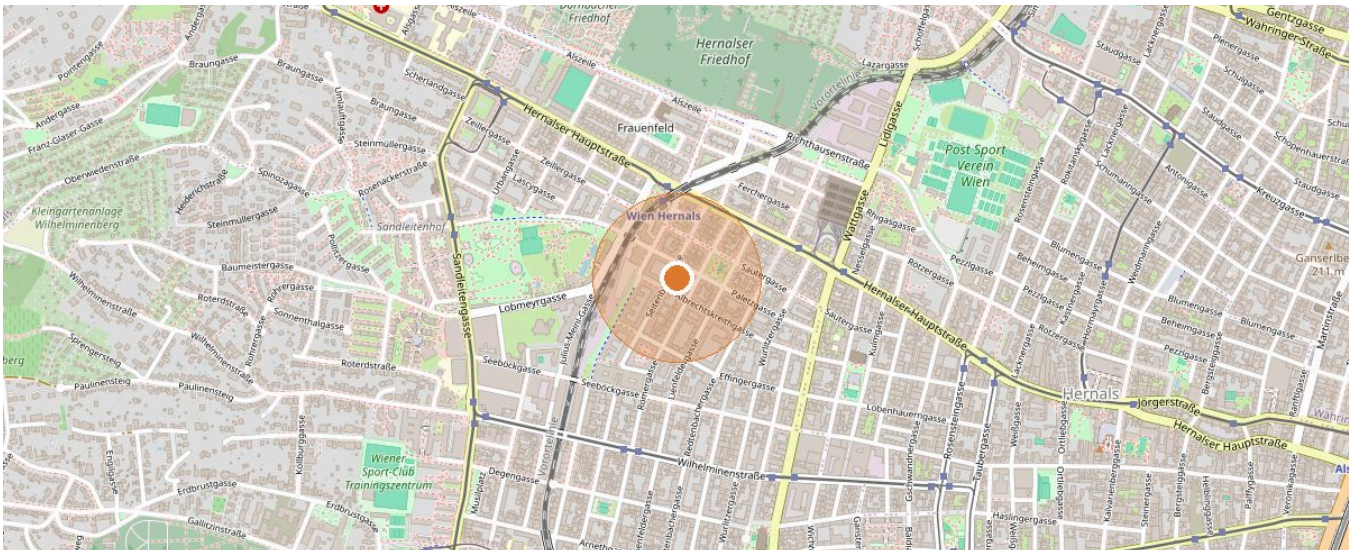
— Personenaufzug

## WEITERE DETAILS

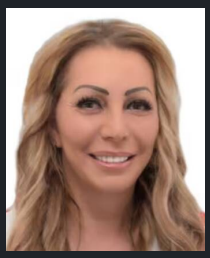
| | |
|---|---|
| Heizungsart | **Etagenheizung** |
| Bezirk | **Wien** |
| Stadtbezirk | **16. Ottakring** |
| Lage | **W Westen** |
| Käuferprovision | **3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |

| | |
|---|---|
| Hinweise zu den Preisen | **Verhandlungsbasis** |
| Wohnfläche | **44,54 m²** |
| Gesamtfläche | **44,54 m²** |
| Heizart | **Gas** |
| Letzte Modernisierung | **2002** |

## LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER




1160 Wien,Ottakring · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

### Verena Latinovich

Mobil: +43 660 48 07 274

E-Mail: v.latinovich@immo.express

ONLINE ANSEHEN



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.