

# Exposé

## Wohnung in Wien

**300m zur U-Bahn, möbliert, Loggia, modern, hell,  
provisionsfrei, privat**



Objekt-Nr. OM-414493

### Wohnung

Vermietung: **1.048 € + NK**

Ansprechpartner:  
David Jungwirth

1160 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	65,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	194 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	138 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage mitten in Ottakring, nur 300 Meter von der U3+S Station, südseitig und mit Loggia finden Sie Ihr neues Zuhause - modern und mit Flair, privat und PROVISIONSFREI, ab Mitte Jänner 2026 verfügbar.

Die helle und geräumige 2 bis 2.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines 1974 erbauten, gepflegten Haus in gutem Zustand. Beide Wohnräume sind vom Vorraum (8m<sup>2</sup>) zentral begehbar, die Wohnung ist also auch ideal für eine hochwertige Wohngemeinschaft geeignet.

Das größere der Zimmer (22m<sup>2</sup>) bietet ein einzigartiges Wohngefühl und eine direkt angrenzende, südseitige Loggia/Wintergarten (5m<sup>2</sup>). Im hinteren Bereich finden Sie Platz für eine große Eck-Couch, oder auch einen weiteren Schlafbereich.

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie auch direkt in das zweite Zimmer (18m<sup>2</sup>) inklusive einem kleinen Schrankraum. Dieses Zimmer bietet Platz für ein geräumiges Bett sowie einen hellen Arbeitsplatz am großen Fenster.

Die vom Vorraum offen zugängliche Küche (8m<sup>2</sup>) mit allen Küchengeräten (Spüle, Herd und Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombigerät) bietet zwei Arbeitsbereiche für große Koch-Sessions, sowie mehr als ausreichend Stauraum.

Das Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch und fix montiertem Duschabtrenner ist durchgehend mit neuen, modernen Armaturen ausgestattet. Waschmaschine und Trockner stehen im Waschraum bereit - falls eine private Maschine gewünscht wird, ist im Bad auch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Eine separate Toilette ist ebenfalls vom Vorraum direkt erreichbar.

Modern renovierte Wohnung, moderne Loggia mit neuem Echtholzboden, neue Edelstahl-Türgriffe (Hoppe), neue Kludi-Marken Armaturen und Einhandmischer, neue Elektrik mit FI/Steckdosen/Schalter, Rauchmelder etc. Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand.

### KOSTENAUFSCHLÜSSELUNG:

Hauptmietzins: 1048€/Monat. Betriebskosten 194€/Monat. Warmwasser und Heizung verbrauchsunabhängig pauschal 138€/Monat (nicht in den Betriebskosten enthalten). Möblierte Vermietung 109€, siehe unten. Zusätzlich vom Mieter selbst zu tragen sind je nach Wunsch etwaige Versicherungen, Strom und TV.

Refundierbare Kautiön: 5 Brutto-Monatsmieten.

### MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird möbliert vermietet und ist ab Mietstart beziehbar. Dies inkludiert die auf den Fotos ersichtlich: Küchengeräte, Wohnzimmer-Couch, Fernsehmöbel, 43" Fernseher, Raumtrenner Wohnzimmer, geräumigen Kleiderschrank, Küchentisch und Stühle, Badezimmer-Alibert und -möbel, Doppelbett sowie die Garderobe im Vorzimmer. Die Ablöse hierfür beträgt 5000€, alternativ wird eine monatliche Möbelmiete von 109€ vereinbart.

## Ausstattung

### HIGHLIGHTS:

Helle, großzügige Raumgestaltung

65m<sup>2</sup> mit 2 bis 2.5 Zimmern

Separate Küche, Bad, WC

2-fach verglaste Fenster von 2017

Innenliegender Sonnenschutz

Verglaste Loggia (5m<sup>2</sup>)

Bad mit Badewanne und Waschtisch

Abstellraum (oder begehrter Kleiderkasten)

Eingangstür mit Sperrriegel

Gegensprechanlage

Rauchmelder

Gas-Zentralheizung

Waschküche mit Waschmaschine und Trockner

Fahrrad- und Kinderwagenraum

Mitten im 2024 komplett neu aufgewertetem Grätzl - Fußgängerzone und Nebelbestäuber (zum Abkühlen an heißen Tagen) direkt vor dem Haus.

Super Anbindung mit U6 (300m), Straßenbahnen und Autobussen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Eine Haftung für die Richtig- oder Vollständigkeit der in der Anzeige angeführten Angaben kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Warmwasser- und Heizung, sowie Betriebskosten werden von der Hausverwaltung jährlich angepasst. Energieausweisdaten: HWB Klasse C (61,7 kWh/m<sup>2</sup>), fGEE Klasse E (2,8), gültig bis 23.06.2030.

Schreiben Sie mich an für einen unverbindlichen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Sie!

## **Lage**

### **INFRASTRUKTUR**

Ideale Lage: Zahlreiche Supermärkte (BILLA, Denn's Biomarkt, SPAR, PENNY Markt), Drogerien (BIPA, DM) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie Einrichtungen des täglichen Lebens wie Banken, Postfilialen, Tankstellen, Trafiken, eine Apotheke und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- Kinder- und Tierärzte). Viele Restaurants, Cafés und Imbisse sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (drei verschiedene Kindergärten, Volksschulen, höhere Schulen, wie die HTL Ottakring und das Universitätssportzentrum).

Kulinariker lieben den 16ten Bezirk wegen dem 1km langen Brunnenmarkt (in 9 Minuten erreichbar), der Ottakringer-Brauerei mit der "Fass-Bar" und frischem Ab-Hof Craft-Bier (in 7 Minuten erreichbar), beim Manner-Fabrik Werksverkauf schokoladige Leckereien, oder bei einem der traditionellen Wiener Heurigen, die in nur 5 Minuten Gehdistanz erreichbar sind ("Herrgott aus Sta", Wiens ältester Heuriger "10er-Marie" in Altottakring, und "Gitti's Heuriger"). Das traditionelle "Gösser-Bräu" ist in 2 Minuten erreichbar.

Auch Freizeitgestaltung wird großgeschrieben: Nahegelegenes Fitness-Center, die große ASKÖ Sportanlage "Auf der Schmelz" in nur wenigen Fahrminuten, bei der man viele Sportarten betreiben kann, wie zum Beispiel Fußball, Beachvolleyball, Tischtennis und vieles mehr; der "WAT / Wiener Arbeiter Turn- und Sportverein Ottakring" mit Tennis-, Schwimm-, Turn- und Fitness-Anlagen; oder die Lugner City, die zum Shoppen oder zu Kinobesuchen einlädt.

### **VERKEHRSANBINDUNG**

Straßenbahnlinien 33, 44 und 46 (210m)

U-Bahn-Linie U3, und S-Bahn S45 Ottakring (300m)

Autobuslinien 10A, 45A, 46A und 46B Schuhmeierplatz/Ottakring (400m)

13 min bis Westbahnhof

14 min bis Hütteldorf

15 min zum Erholungsgebiet Steinhofgründe / Wilhelminenberg

15 min zum Schloss Schönbrunn

18 min bis zur Universität Wien (Schottentor)

21 min bis Stephansplatz

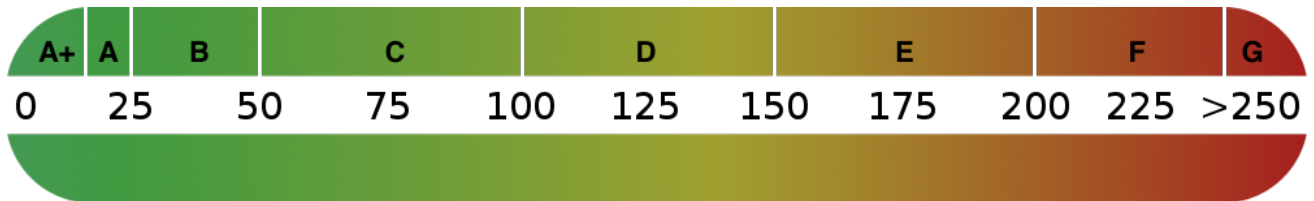
24 min bis Bahnhof Wien Mitte

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Vorraum

# Exposé - Galerie



Bad



WC



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Loggia

This is a detailed architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and features:

- ZIMMER (Bedroom):** Located on the left, measuring 22.18 x 6.30 meters. It contains a bed (KLP) and a storage area (GL) with dimensions 65.30 and 22.18.
- VORR. (Storage):** A central storage area measuring 7.77 x 3.80 meters, labeled with PVC.
- KÜCHE (Kitchen):** Located at the bottom center, measuring 7.90 x 3.93 meters, labeled with PVC.
- BAD (Bathroom):** Located at the top right, measuring 4.98 x 3.07 meters.
- WC (Toilet):** Located next to the bathroom, measuring 1.08 x 1.20 meters.
- AR (Closet):** A closet area measuring 1.19 x 0.90 meters, labeled with P.
- LOG. (Loggia):** A small outdoor area at the bottom left, measuring 4.90 x 1.40 meters.

The plan is annotated with numerous dimensions in millimeters (e.g., 286, 64, 93, 108, 307, 166, 201, 380, 195, 25, 100, 80, 194, 65, 194, 120, 25, 25, 116, 65, 194, 100, 60, 80, 194, 7, 100, 70, 194, 393, 25, 350, 25, 510, 25, 96, 140, 10, 254, 250, 230, 201, 25, 25, 300, 510, 223, 127, 114, 37, 174, 22, 375, 163, 110, 140, 181, 170, 140, 41) and a diagonal watermark reading "Planänderung vorbehalten".

