Exklusives Dachgeschoss-Domizil mit Loggia in urbaner Toplage

Objektnummer: 509

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	230,10 €
USt.:	23,01 €

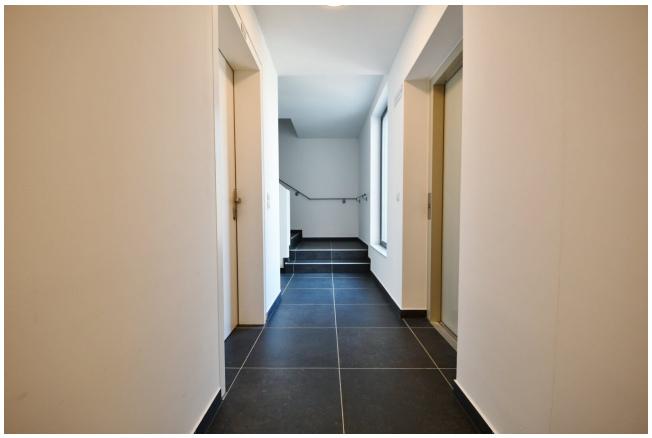
Provisionsangabe:

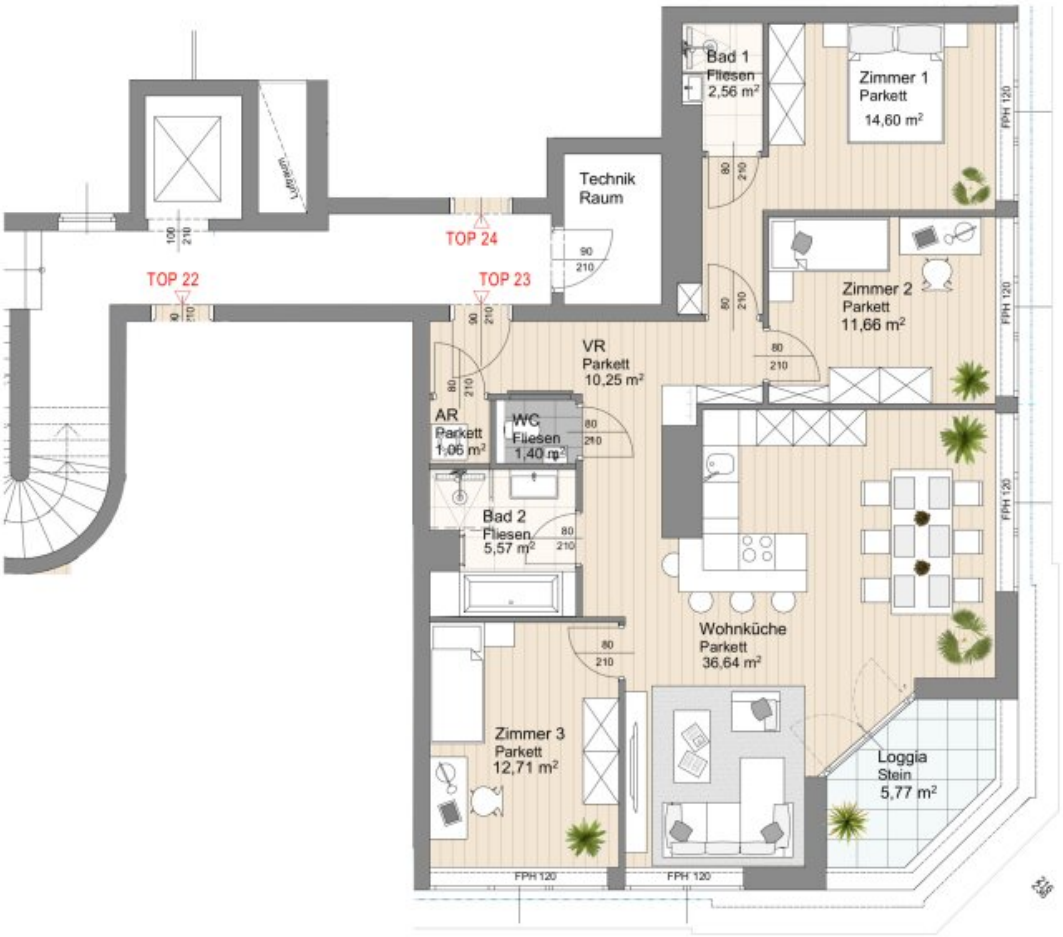
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2 / 308-312
1010 Wien





Vergleichsmaßstab

NICHT MASSSTABSGETREU.
Alle Pläne vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die angegebenen Raumflächen sind Circamaße. Abweichungen bis zu +/- 3% möglich. Die Ausführung und Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung; zusätzliche, im Plan dargestellte Einrichtung ist ein Stylerungsvorschlag, diese Möbel sind nicht inbegriffen.

Verkaufsplan	Projekt:				Proj. Nr.
	TOP 23	1.DG	erstellt	IL	08.08.2022
	WNFL 96,44 m² Loggia 5,77 m²		geändert		30.01.2023
			kontrolliert		

Objektbeschreibung

Im Herzen von Ottakring, entstehen in einem schönen klassischen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade 6 hochwertige Dachgeschoss-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen. Alle Wohneinheiten können vom Keller bis in das Dachgeschoss barrierefrei erreicht werden.

Raumaufteilung

Vorraum, Abstellraum (Mit Waschmaschinenanschluss), WC, Bad (Wanne/Dusche), 2 Zimmer (12,71 m² + 11,66 m²), Hauptschlafzimmer (14,60 m²) mit en-suite Bad (Dusche), Wohnküche (36,64 m²) und Zugang zur Loggia (5,77 m²)

Ausstattung:

Parkettboden Eiche, Fliesen Feinsteinzeug, Sanitäreinrichtung von Villeroy & Boch, Badarmaturen von Dornbracht, Fußbodenheizung in allen Wohn-/Nassräumen, Heizung/Warmwasser mittels Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher, Klimaanlage Vorbereitung, Video-Gegensprechanlage, Fenster-/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung, Wohnungseingangstür WK3

Weiters verfügt das Haus über einen Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im Kellergeschoss sowie im Innenhof.

Lage und Infrastruktur

Die urbane Lage bietet in unmittelbarer Nähe zahlreiche Annehmlichkeiten auf der Thaliastrasse, den pulsierenden Brunnenmarkt, der Wilhelminenberg mit seinen Naherholungsmöglichkeiten, eine ausgezeichnete Gastronomie- und Heurigenszene, etliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten.

Die Lage bietet auch eine perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U3 Ottakring, U6 Thaliastraße, Linie 46, 9, 10A).

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Baris Basaran

tel: +43 6991 522 4635

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap