

**STADTHAUS IN OTTAKRING: 5-Zimmer Hofhaus mit  
begehbarem Flachdach und Garten/Hof in ruhiger  
Wohnlage**



**Objektnummer: 1531**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	141,69 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	141,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 391,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,96 €
<b>USt.:</b>	33,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.**

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2  
1140 Wien



**DFI**  
DETERMINED FINANCIAL INVESTMENT INC.  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
DETERMINED FINANCIAL INVESTMENT INC.  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
DETERMINED FINANCIAL INVESTMENT INC.  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
IMÓVEIS ENTRESIHANDS &  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
IMÓVEIS ENTRESIHANDS &  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
IMÓVEIS ENTRESIHANDS &  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
DANUBE FINANCIAL INSTITUTE  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
DANUBE FINANCIAL INSTITUTE



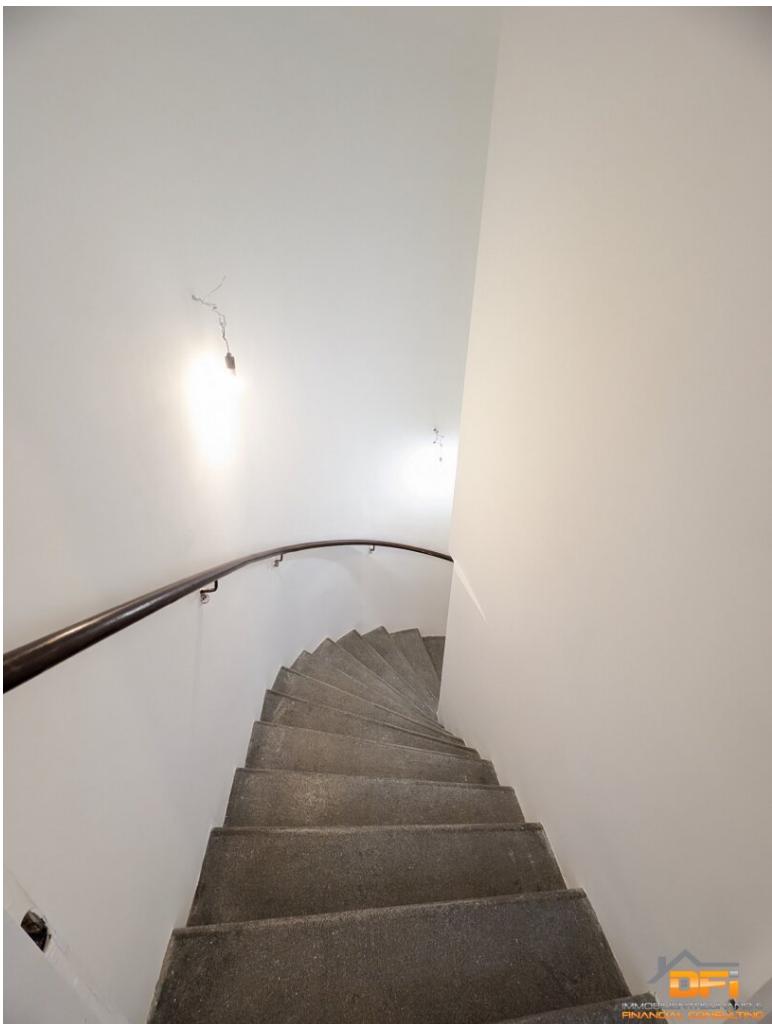
 **DFI**  
DOLFIN FINANCIAL INVESTMENT INC.  
FINANCIAL CONSULTING



 **DFI**  
DOLFIN FINANCIAL INVESTMENT INC.



 **DFI**  
DOLFIN FINANCIAL INVESTMENT INC.



DFI  
Dienstleistungen für Immobilien  
FINANCIAL CONSULTING

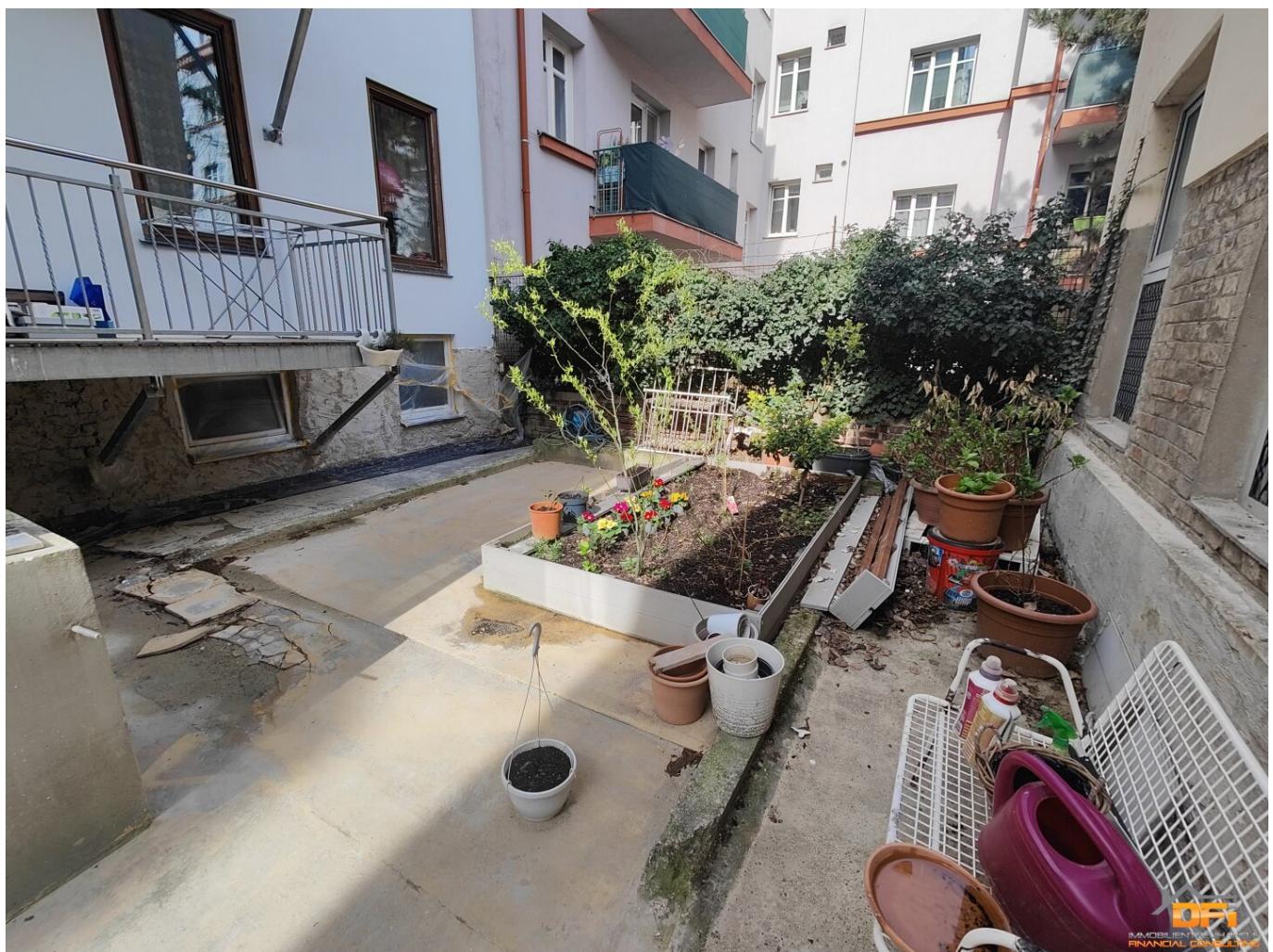


DFI  
Dienstleistungen für Immobilien  
FINANCIAL CONSULTING

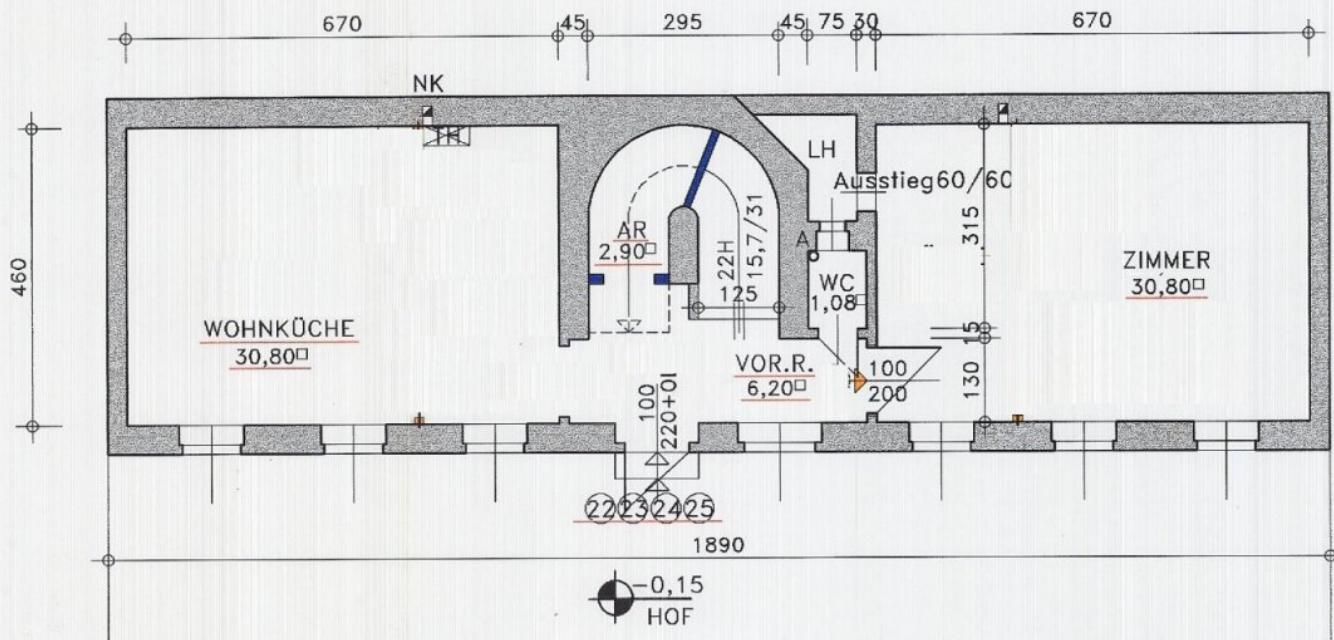


DFI  
Dienstleistungen für Immobilien  
FINANCIAL CONSULTING

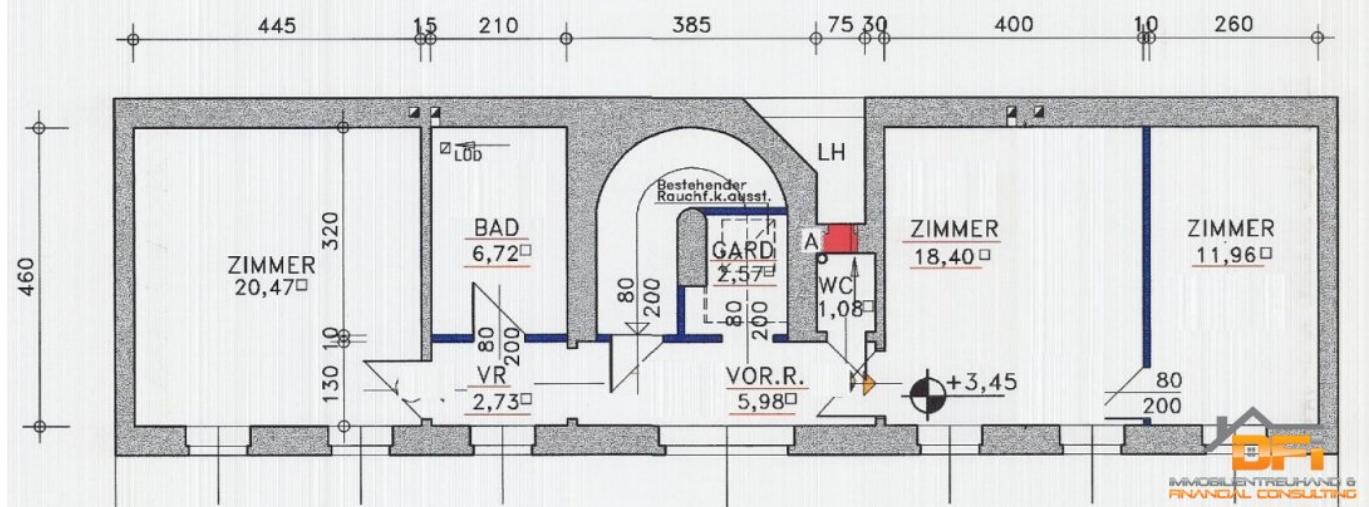




# ERDGESCHOSS



## 1. STOCK



# Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

## 5-Zimmer Hofhaus auf 2 Ebenen in ruhiger Wohnlage

Das Objekt befindet sich im Innenhof eines klassischen Wiener Altbau, liegt in einer ruhigen Wohngegend des 16. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begeht.

Zusätzlich gehört zu dieser Fläche noch ein Garten/Hof-Anteil von rd. 52m<sup>2</sup> sowie ein begehbares Flachdach von rd. 92m<sup>2</sup> dazu.

### Grundriss:

**Erdgeschoß:** Vorraum, **Bad** mit Dusche, separates **WC** mit Handwaschbecken, großes **Wohnzimmer mit Küche, 1 Schlafzimmer**

**1. Stock:** Gang, **3 Schlafzimmer** (zwei davon zentral begehbar), großes **Bad** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, separates **WC, Abstellraum**

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

### Erdgeschoß:

**Vorzimmer:** Das Objekt wird durch eine klassische Eingangstür betreten und bietet Platz für eine kleine Garderobe.

**Wohnzimmer mit Küche (rd. 31m<sup>2</sup>):** Dieses Zimmer ist sehr großzügig geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Die Küche ist noch vorhanden. In diesem Zimmer befindet sich Laminatboden.

**Schlafzimmer 1 (rd. 31m<sup>2</sup>):** Dieses Schlafzimmer ist mit seinen rd. 31m<sup>2</sup> sehr groß und würde sich sogar für eine Teilung anbieten. Auch in diesem Zimmer ist Laminatboden verlegt.

**Toilette:** Das WC ist direkt vom Vorraum aus begehbar, modern verfliest und bietet auch ein Handwaschbecken.

### 1. Stock:

**Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (rd. 7m<sup>2</sup>):** Dieses Badezimmer ist ebenfalls modern verfliest und verfügt über einen sehr gut geschnittenen Grundriss.

**Schlafzimmer 2 (rd. 20,5m<sup>2</sup>):** Dieses Zimmer ist direkt ans Badezimmer angrenzend und gut geschnitten sowie vom Gang aus begehbar. Auch hier befindet sich, genauso wie in den anderen beiden Schlafzimmern in dieser Etage, ein Parkettboden.

**Schlafzimmer 3 (rd. 18,4m<sup>2</sup>):** Dieses Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen guten Grundriss und ist auch direkt vom Gang aus erreichbar.

**Schlafzimmer 4 (rd. 12m<sup>2</sup>):** Dieser Raum ist nicht zentral vom Gang aus begehbar, sondern über das Schlafzimmer 3 erreichbar.

**Toilette:** Das WC ist modern verfliest und direkt vom Gang aus begehbar.

**Abstellraum (rd. 2,6m<sup>2</sup>):** Der Abstellraum würde sich neben einer klassischen Nutzung auch für eine begehbarer Garderobe anbieten.

Das Objekt ist mit den Fenstern komplett in Richtung Innenhof ausgerichtet; Verkehrslärm ist daher fast nicht wahrzunehmen.

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen Gasetagenheizung.

Das Objekt ist neu ausgemalt und mit neuem Fußbodenbelag in den Wohnräumen ausgestattet.

Hier nochmals die **wichtigsten Eckdaten** zusammengefasst:

- Komplettes Hofhaus mit einer großen Wohneinheit
- Rd. 142m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Freiflächen in Form von Hof/Garten und Flachdach (gesamt rd. 144m<sup>2</sup>)
- 5 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 Toiletten

- **Großzügiger Grundriss**
- **Komplette Innenhoflage**
- **Gute öffentliche Verkehrsanbindung**

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

Bahnhof Hernals: rd. 6 Gehminuten entfernt

Straßenbahlinie 43: rd. 6 Gehminuten entfernt

Buslinie 10A und 42A, 44A: rd. 6 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter [office@dfi.at](mailto:office@dfi.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap