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

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,69 m²
Gesamtfläche:	141,69 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	52,50 m²
Heizwärmebedarf:	G 391,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	333,96 €
USt.:	33,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

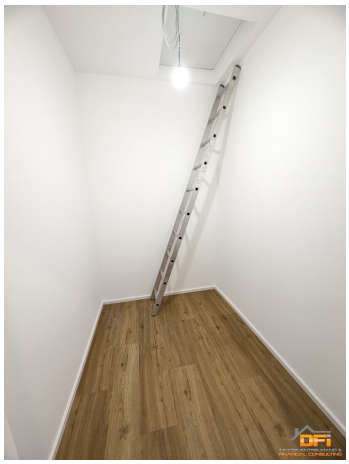
Ihr Ansprechpartner

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

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

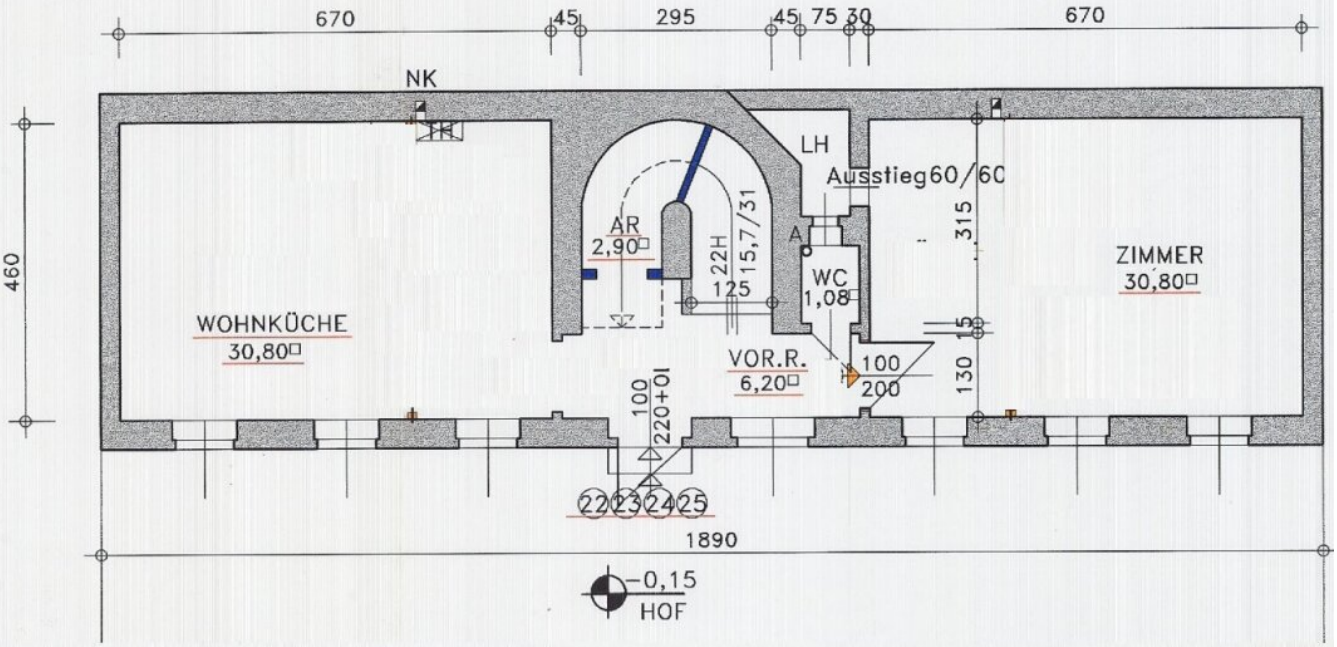
DFi
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

DFi
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

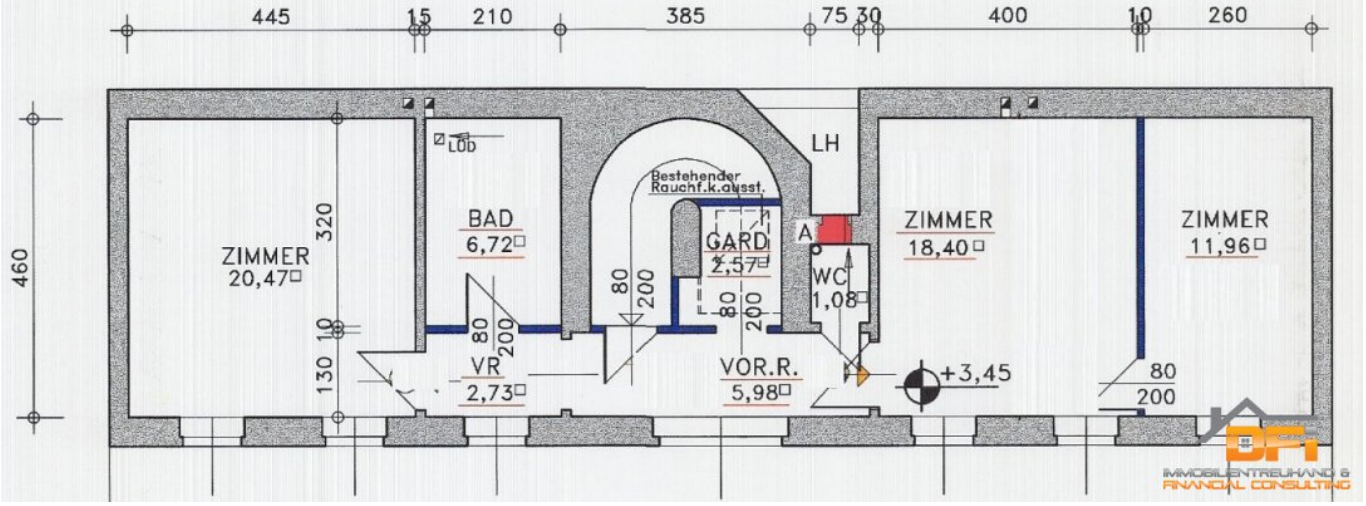


DFI
IMMOBILIEN INVESTMENT &
FINANCIAL CONSULTING

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 Altbaus, liegt in einer ruhigen Wohngegend des 16. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 142m² Wohnfläche alles was das Herz begehrt.

Zusätzlich gehört zu dieser Fläche noch ein Garten/Hof-Anteil von rd. 52m² sowie ein begehbares Flachdach von rd. 92m² dazu.

Grundriss:

Erdgeschoß: Vorraum, **Bad** mit Dusche, separates **WC** mit Handwaschbecken, großes **Wohnzimmer mit Küche** (ausgestattet), **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. 31m²): Dieses Zimmer ist sehr großzügig geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Die Küche ist bereits vorhanden. In diesem Zimmer befindet sich Laminatboden.

Schlafzimmer 1 (rd. 31m²): Dieses Schlafzimmer ist mit seinen rd. 31m² 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. 7m²): Dieses Badezimmer ist ebenfalls modern verfliest und verfügt über einen sehr gut geschnittenen Grundriss.

Schlafzimmer 2 (rd. 20,5m²): 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 Schlafzimmer in dieser Etage, ein Parkettboden.

Schlafzimmer 3 (rd. 18,4m²): Dieses Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen guten Grundriss und ist auch direkt vom Gang aus erreichbar.

Schlafzimmer 4 (rd. 12m²): 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. 2,6m²): Der Abstellraum würde sich neben einer klassischen Nutzung auch für eine begehbare 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.

Hier nochmals die **wichtigsten Eckdaten** zusammengefasst:

- Komplettes Hofhaus mit einer großen Wohneinheit

- Rd. 142m² Nutzfläche

- Freiflächen in Form von Hof/Garten und Flachdach (gesamt rd. 144m²)

- 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

Straßenbahnlinie 43: rd. 6 Gehminuten entfernt

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

Erfüllt dieser Wohntraum 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 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