# WOHNTRAUM IM HOFHAUS IN OTTAKRING: 5-Zimmer Wohnung mit Flachdach und Hof/Garten in ruhiger Wohnlage



**Objektnummer: 1538**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 143,19 m² |
| **Gesamtfläche:** | 143,19 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 52,20 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 391,30 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 399.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 333,96 € |
| **USt.:** | 33,40 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

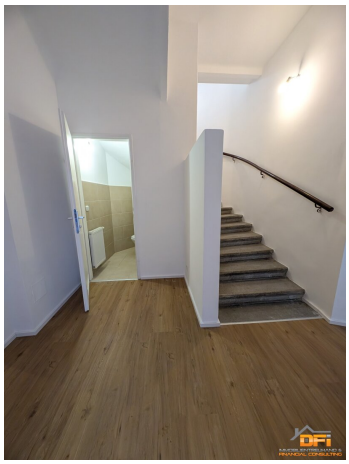
## Ihr Ansprechpartner



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

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











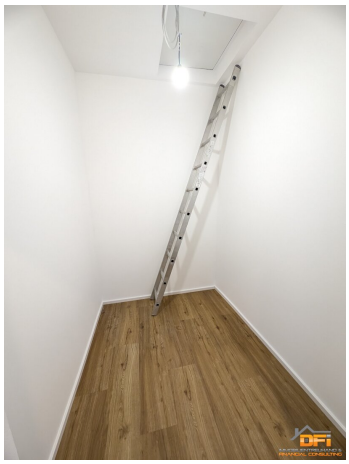


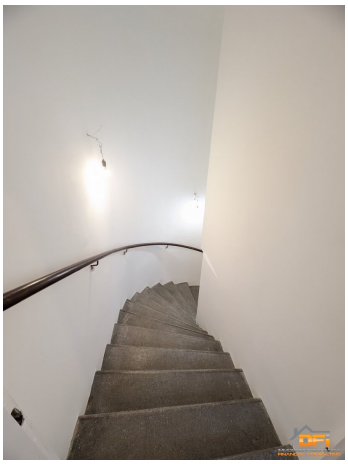






















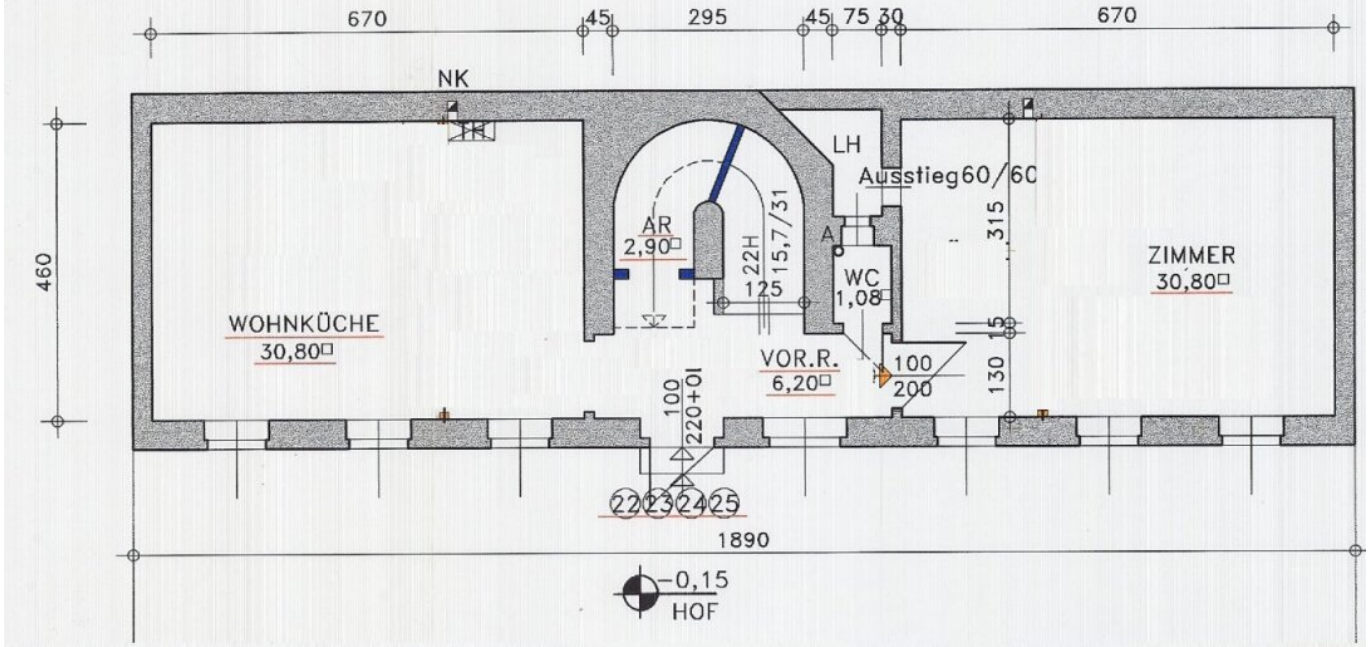




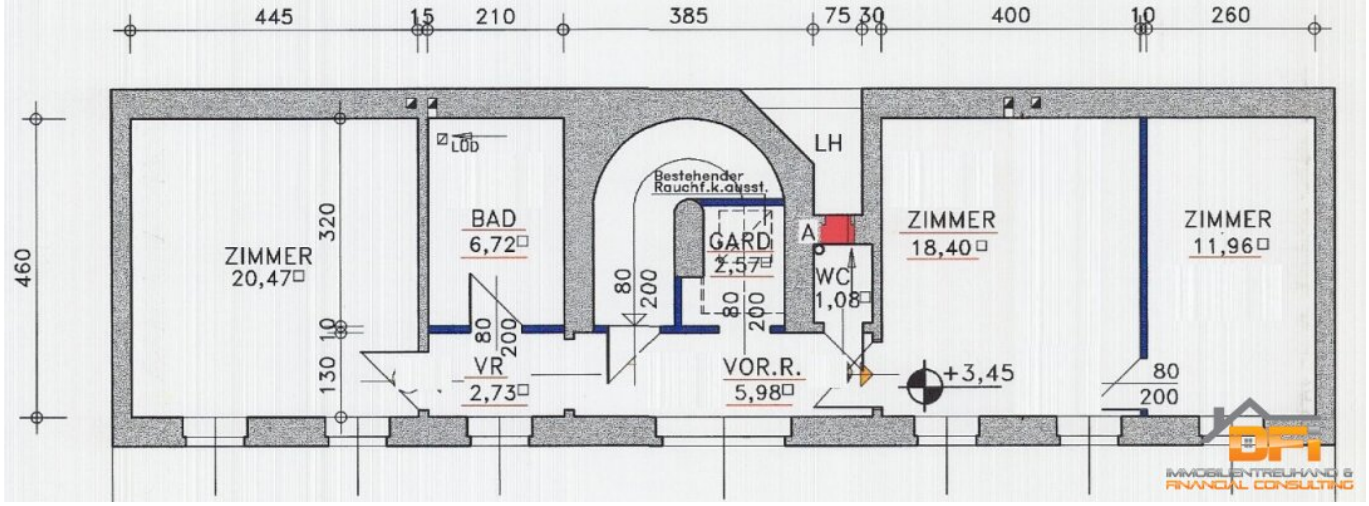




# ERDGESCHOSS




# 1. STOCK



# Objektbeschreibung

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

## 5-Zimmer Wohnung im 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. 143m² Wohnfläche alles was das Herz begehrt.

Zusätzlich steht diesen Eigentümern noch ein Garten-/Hofanteil von rd. 52,2m² zur Verfügung sowie das direkt über dem 1. Stock liegende und begehbare Flachdach mit rd. 92m².

**Grundriss:**

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

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

**2. Stock: begehbares Flachdach**

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 noch nicht 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.

Das Objekt ist komplett neu ausgemalt und verfügt in den Wohnräumen über einen neuen Fußbodenbelag.

Hier nochmals die **wichtigsten Eckdaten** zusammengefasst:

**- Komplettes Hofhaus als Wohnung**

**- Rd. 142m² Nutzfläche**

**- 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