

**Exklusives Wohnerlebnis auf zwei Ebenen – Terrasse,
Galerie, Tiefgarage & perfekte Anbindung I Fernwärme !**



Objektnummer: 15546

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,28 m ²
Nutzfläche:	70,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,51 m ²
Heizwärmebedarf:	C 44,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	146,42 €
USt.:	14,64 €
Provisionsangabe:	

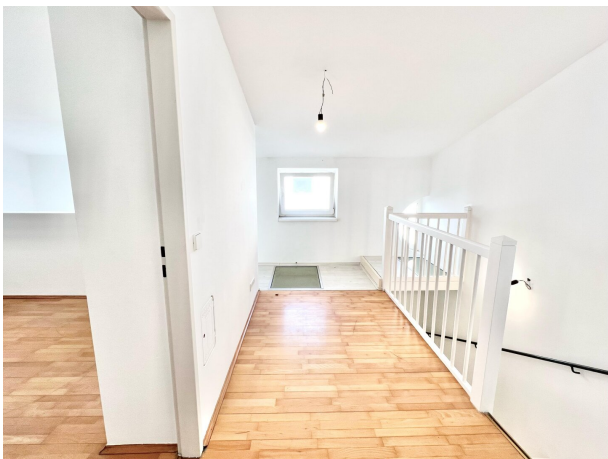
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

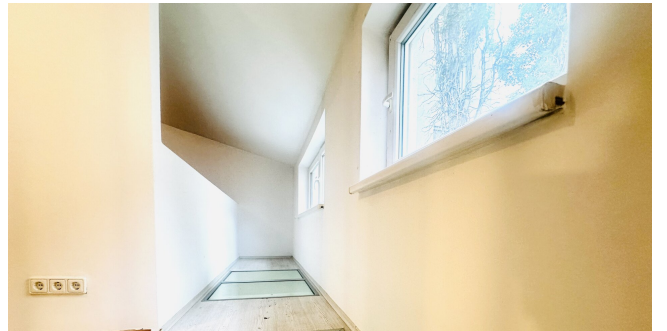
Ihr Ansprechpartner



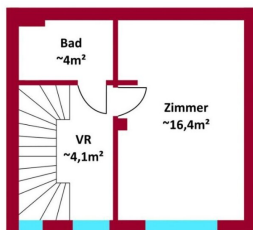
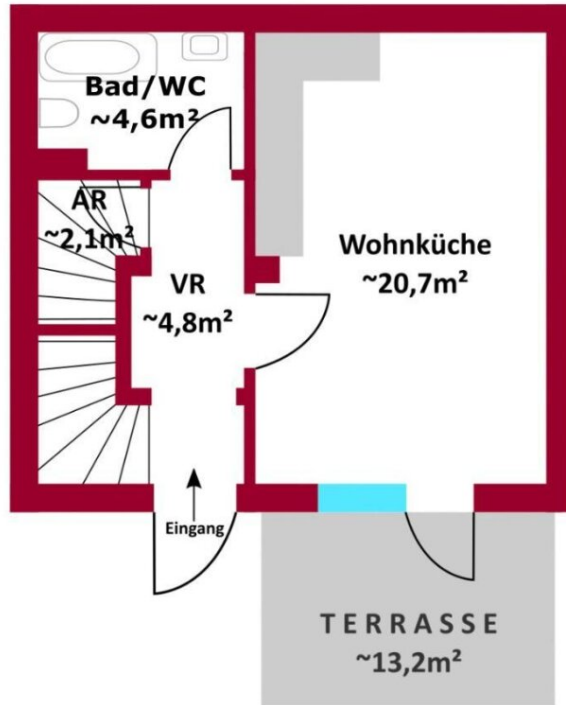
Magalie Felsinger

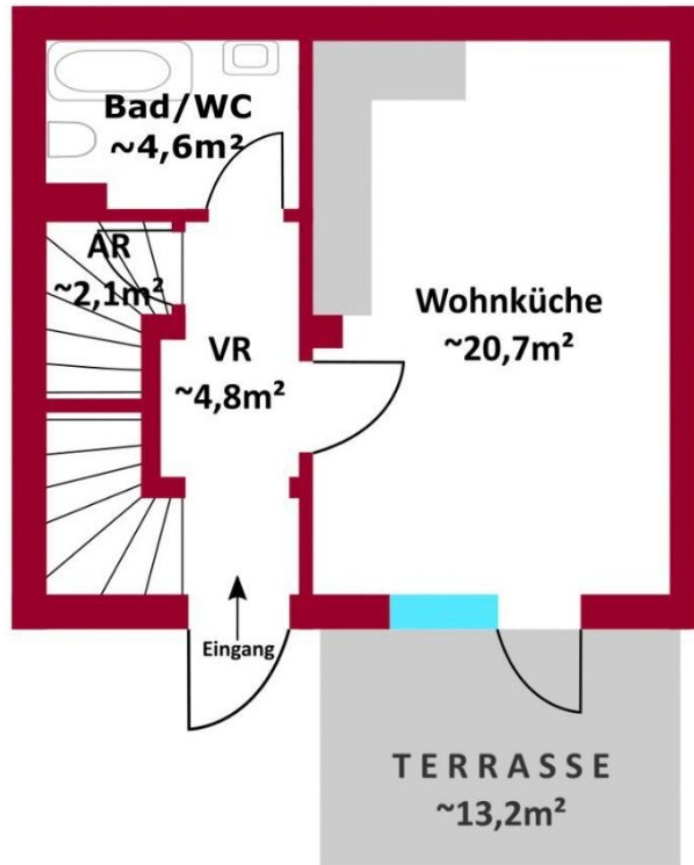
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

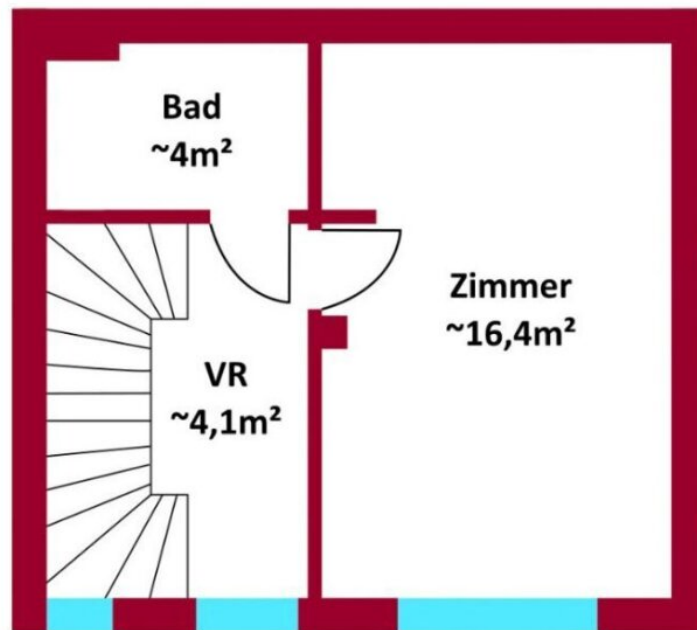












Objektbeschreibung

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen – Maisonette mit Terrasse in ruhiger Innenhoflage nahe U3 Ottakring

Das Highlight der oberen Ebene ist die offene Galerie, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - ob als Arbeitsbereich, Leseecke oder Rückzugsort – Im unteren Bereich befindet sich der einladende Wohn- und Essbereich, der mit großen Fensterfronten viel Licht hereinlässt und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Diese Maisonette ist die perfekte Kombination aus urbanen Wohnen und privater Rückzugsoase. Nur 350 Meter von der U3 Ottakring entfernt, überzeugt diese besondere Immobilie mit hervorragender Verkehrsanbindung und urbanem Wohnkomfort. Straßenbahnlinien (10, 44, 46, 49) und Buslinien (45A, 46A, 48A) sind ebenso schnell erreichbar wie Nahversorger, Gastronomie, Fitnessstudios und Grünflächen wie der Karl-Kantner-Park oder der Musilplatz.

Einzigartiges Wohnkonzept mit viel Gestaltungspotenzial

Die Wohnung bietet ein außergewöhnliches Raumgefühl dank durchdachtem Grundriss, bodentiefen Fenstern und stilvollen Designelementen wie Glaseinsätzen im Boden der Galerie. Die offene Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. **13,2 m²** großen Terrasse ist das Herzstück der unteren Ebene. Zwei Badezimmer – jeweils auf beiden Ebenen – sorgen für maximalen Komfort.

Zwar ist die Wohnung sanierungsbedürftig, doch bietet sie eine solide Basis für kreative Wohnräume und individuelle Gestaltungsideen.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kauf verpflichtend inkludiert und sorgt für stressfreies Parken.

Lage & Infrastruktur

- Arztpraxis im Haus
- Nur 350 m zur U3 Ottakring
- Straßenbahnlinien 10, 44, 46, 49 und Busse 45A, 46A, 48A fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Nahversorger in unmittelbarer

Umgebung

- Große Auswahl an Restaurants und Cafés
- Mehrere Fitnessstudios in Gehweite
- Wilhelminenspital und Apotheken schnell erreichbar
- Naherholungsgebiete wie die Wiesberggasse, der Karl-Kantner-Park oder der Musilplatz in der Nähe

Highlights der Immobilie

- Wohnen auf zwei Ebenen – Maisonette-Stil
- Großzügige Wohnküche mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse
- Ca. **13,2 m²** große **Terrasse** in ruhiger Innenhoflage
- Offene Galerie mit Glaselementen im Boden
- Zwei Badezimmer (eines mit Badewanne)
- Schlafbereich auf der Galerie-Ebene
- Fernwärme
- Eigener Tiefgaragenplatz

Raumaufteilung

1. Ebene:

- Vorraum: ca. **4,8 m²**
- Wohnküche: ca. **20,7 m²**
- Terrasse: ca. **13,2 m²**
- Badezimmer mit Badewanne & WC: ca. **4,6 m²**
- Abstellraum: ca. **2,1 m²**

2. Ebene:

- Vorraum: ca. **4,1 m²**
- Galerie-Schlafzimmer: ca. **16,4 m²**
- Badezimmer mit Badewannen-Vorbereitung: ca. **4,0 m²**

Kaufpreis & Betriebskosten

- Kaufpreis Wohnung: € 269.000,--
- Tiefgaragenplatz (verpflichtend): € 18.000,--
- Monatliche Kosten gesamt: € 260,31
 - Davon Betriebskosten (inkl. 10 % USt.): € 178,40
 - Rücklage: € 81,91

Interesse geweckt?

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Frau Magalie Felsinger gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap