ERSTBEZUG! Luxuriöse Dachgeschoßwohnung in Ottakring!

Objektnummer: 1757/41

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,44 m²
Nutzfläche:	102,21 m²
Gesamtfläche:	102,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	230,10 €
USt.:	23,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

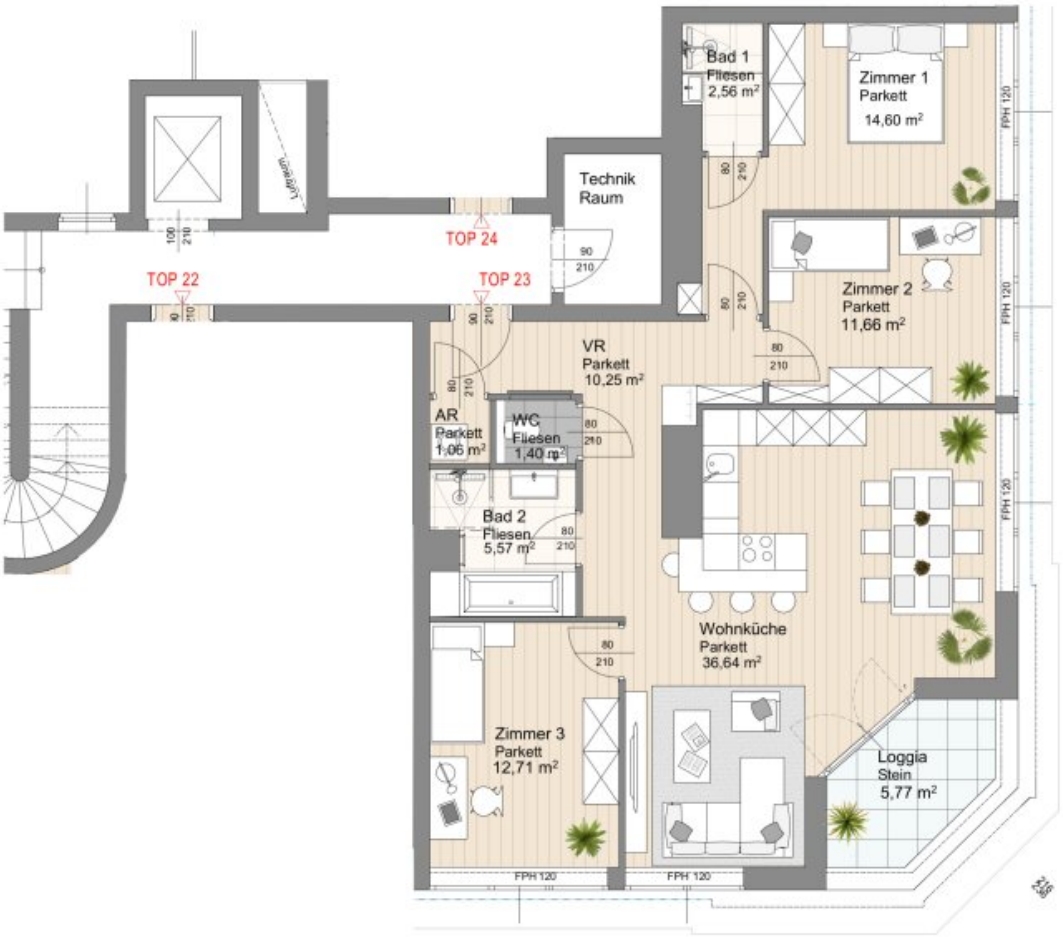
Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

30
Immobilien.Sablatnig.



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: **Hasnerstraße 70**			Proj. Nr.
BÖCKLE BAUCONSULTING GMBH	**TOP 23** 1.DG	erstellt	IL	08.08.2022
böckle bau consultING	**WNFL 96,44 m²**	geändert		30.01.2023
www.boeckle.co.at office@boeckle.co.at	Loggia 5,77 m²	kontrolliert		

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – **Exklusive Dachgeschosswohnung im Herzen von Ottakring!**

Übersicht der Immobilie

- **Lage**: Hasnerstraße Ecke Panikengassen, Ottakring
- **Wohnfläche**: 96,44 m²
- **Zimmer**: 4 Zimmer
- **Ausstattung**: Hochwertige Materialien, private Loggia (5,77 m²), Lift für barrierefreien Zugang
- **Highlights**: Historischer Hintergrund und zentrale Lage

Ausstattung

- **Erstbezug**: Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus edlen Fliesen und warmem Parkett.
- **Fußbodenheizung**: Sorgt für behagliche Temperaturen das ganze Jahr über.
- **Zwei Bäder**: Eines mit Badewanne und das andere mit Dusche, bieten zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag.
- **Loggia**: Perfekter Ort, um die frische Luft und den schönen Ausblick auf die Stadt zu genießen.

Technische Details

- **Bauweise**: Massivbauweise mit Stahlbetondecke im ersten Dachgeschoss
- **Schall- und Wärmeschutz**: Gemäß Wiener Bauordnung
- **Heizung**: Zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage mittels Wärmepumpe

- **Elektroinstallationen**: Vorbereitung für Klimaanlage, Video-Gegensprechanlage

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer hervorragenden Verkehrslage mit schneller Anbindung an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Zug. In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Universitäten und Kliniken, was sie besonders attraktiv für Familien und junge Menschen macht. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Lebensstil

Genießen Sie den urbanen Lebensstil in einer lebendigen Nachbarschaft, die Ihnen alles bietet, was Sie zum Leben brauchen. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihr Leben in vollen Zügen genießen können.

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen Axel Pagacz telefonisch unter +43 (0)678 129 30 10 gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
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