

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:	659.000,00 €
Betriebskosten:	230,10 €
USt.:	23,01 €
Provisionsangabe:	

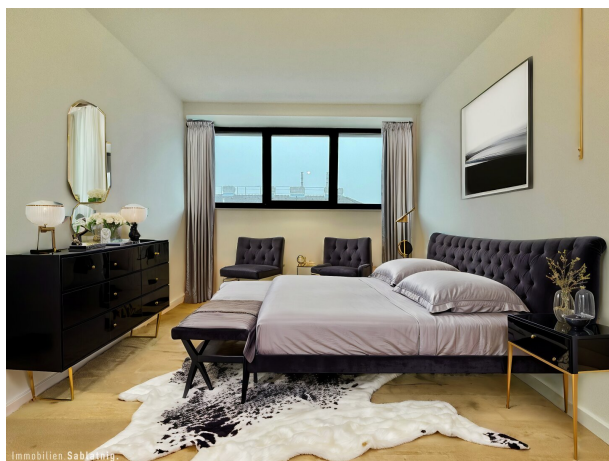
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

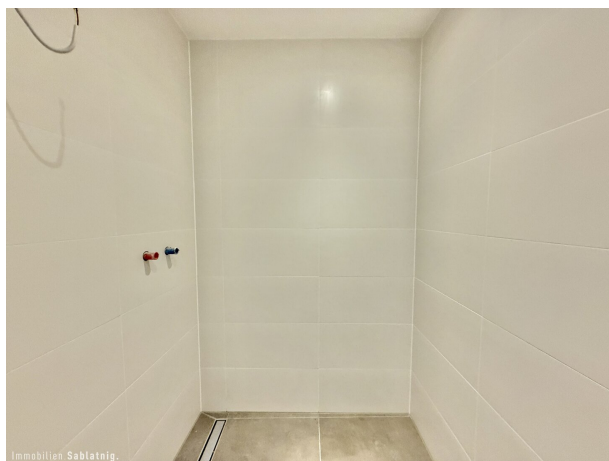


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1











0 1 2 3m
Vergleichsmaßstab

NICHT MASSSTABGETREU.
Alle Pläne vorbehaltlich technischer
notwendiger Änderungen. Die
angegebenen Raumflächen sind
Circomasse, Abweichungen bis zu +/-
3% möglich. Die Ausführung und
Einrichtung erfolgt laut Bau- und
Ausstattungsbeschreibung; zusätzliche
im Plan dargestellte Einrichtung ist ein
Stilierungsvorschlag; diese Möbel sind
nicht inbegriffen.

Verkaufsplan	Projekt: Hasnerstraße 70	Proj. Nr.
BÖCKLE BAUCONSULTING GMBH böckle bau consulting www.boeckle.co.at office@boeckle.co.at	TOP 23 WNFL 96,44 m ² Loggia 5,77 m ²	1.DG erstellt IL 08.08.2022 geändert 30.01.2023 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