

## Moderne Balkonwohnung mit Innenhofblick – zentral bei der U-Bahn



Visualisierung Balkon

**Objektnummer: 6013/799**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	43,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	47,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	82,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,95
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 664 30 699 80



## Objektbeschreibung

In begehrter Lage, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende aufwendig revitalisiert und zeitgemäß modernisiert.

### Ausstattungs-Highlights auf einen Blick:

- **Balkon** in den Innenhof ausgerichtet
- **Nachhaltiges Heizsystem:** Luft-Wärmepumpe kombiniert mit Photovoltaikanlage am Dach
- **Angenehme Fußbodenheizung** in allen Wohneinheiten
- **Elektrische Außenrollläden** bei straßenseitigen Wohnungen
- **Klimaanlage** in den Dachgeschosswohnungen
- **Direkt an der U6-Station Thaliastraße** – perfekte Anbindung
- **Hochwertige Materialien & stilvolle Architektur**
- **Wohlfühlambiente mit urbanem Charakter**
- **Echtholzparkett (Eiche)** in allen Wohnbereichen
- **Großformatige 30x60 cm Fliesen** in den Nassräumen

### Lage, die überzeugt

Die Umgebung lässt keine Wünsche offen: Mit der Mariahilferstraße, Lugner City, der Wiener Stadthalle und dem Westbahnhof befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kulturstätten und Freizeithighlights in unmittelbarer Nähe. Der 7. Bezirk steht für Vielfalt: Klassische Wiener Kaffeehäuser treffen auf hippe Bars, etablierte Museen auf moderne Kunstszene – ein Stadtteil mit Charakter und Flair.

Dank der exzellenten öffentlichen Anbindung – U-Bahn, Straßenbahn (Linien 5, 46) und Bus (48A) – sowie der Nähe zu den Radwegen entlang des Gürtels sind alle Stadtteile schnell und

bequem erreichbar.

- **Vorraum:** Heller Eingangsbereich mit Fenster und Stauraum für Garderobe
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit Walk-in-Dusche, großformatigen Fliesen und Waschmaschinenanschluss
- **WC separat:** Praktisch – direkt vom Vorraum begehbar
- **Wohnküche:** Offenes Wohnkonzept mit stilvoller Küchenzeile, gemütlichem Essbereich und Sitzecke – Home-Office möglich.
- **Besonderes Highlight:** Der direkte Zugang zum **ruhigen, hofseitigen Balkon** garantiert Entspannung mitten in der Stadt!
- **Schlafzimmer:** Rückzugsort mit Platz für Bett, Kleiderschrank und zusätzliche Aufbewahrung
- **Balkon:** Der über **8,49 m<sup>2</sup> große Innenhof-Balkon** bietet eine seltene Kombination aus Privatsphäre und urbaner Ruhe – perfekt zum Erholen und Genießen.