Erstbezug in U-Bahn-Nähe! Liebevoll generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung / Büro mit Eigengarten und Terrasse

Objektnummer: 3918

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,26 m²
Nutzfläche:	65,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	7,65 m²
Heizwärmebedarf:	E 164,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	157,34 €
USt.:	17,71 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

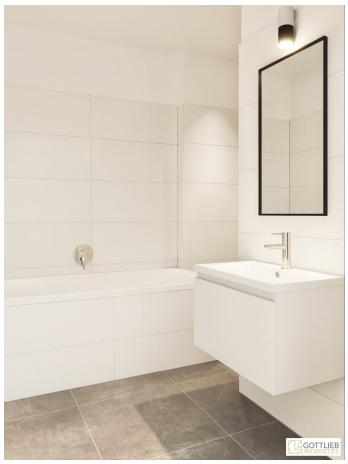
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

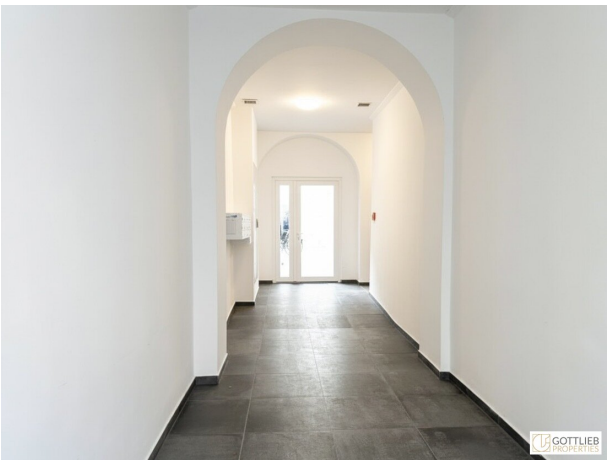
GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES



LWP
1,80
5,20
4,00
WM
3,40
BAD
6,13 m²
WOHNKÜCHE
28,28 m²
4,60
6,00
SCHLAFZIMMER
19,56 m²
TOP10
WNFL 56.26 m²
TERRASSE 16.67 m²
GARTEN 7.50 m²
TOP10
GANG
2,29 m²
WA
EINGANG
STIEGE 2
Aufzug
140 x 110
SCHACHT
205 x 160
WA
TERRASSE
16,67 m²
8,57
2,67
2,67
GARTEN TOP10
7,50 m²
GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

In einem liebevoll generalsanierten Haus der Gründerzeit mit einem hofseitigen Gebäude kommen **sechs hochwertig ausgestattete Liegenschaften** - darunter Büros, Wohnungen sowie ein Penthouse mit sonnigen Freiflächen - zur Vermarktung. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse unweit der Thaliastraße.

Der Ausbau der beiden Dachgeschosse erfolgte zeitgleich mit der Generalsanierung des Gebäudes und wird der Innenausbau in Kürze fertiggestellt. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese barrierefreie Gartenwohnung im hofseitigen Gebäude des Innenhofes mit ca. 56,26 m² Wohnnutzfläche mit Blick in den ruhigen, ca. 7,65 m² großen Eigengarten im Innenhof.

Man betritt die Wohnung über einen Vorraum von dem das Duschbad mit Toilette erreicht wird und gelangt weiter direkt in die gemütliche, ca. 28,28 m² große Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 20,73 m² große Terrasse in den Eigengarten. Über die Wohnküche begeht man ein Schlafzimmer mit ca. 19,53 m² Größe.

Diese Räumlichkeiten haben einen barrierefreien Zugang und bieten sich auch hervorragend als Büro oder Ordination an.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ ca. 56,26 m2 Wohnnutzfläche

+ ca. 20,73 m2 Terrasse

+ ca. 7,65 m2 Garten

+ ca. 28,28 m2 Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 19,53 m2 Schlafzimmer

+ ca. 6,13 m2 Duschbad mit Toilette

+ ca. 2,29 m2 Vorzimmer

Ausstattung

+ Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal

+ Boden-Fliesen in den Nassräumen

+ Waschtisch mit Unterbauschrank

+ Armaturen der Marke GROHE

+ Walk-In Dusche mit Hartglastüre

+ Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC

+ Handtuchwärmer

+ Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar

+ Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

+ Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung

+ Kabel-TV/Internet

+ Sprechanlage

+ Sicherheitstüre

+ Fahrrad-Abstellplatz im Innenhof

Infrastruktur

+ U-Bahn-Linien U3 und U6

+ Straßenbahn-Linien 2, 9, 10, 44 und 46

+ Schnellbahn S45

+ Wien Westbahnhof

Lage

Der 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Lerchenfelder Gürtel. Seit einigen Jahren floriert dieser Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Gründerzeithäuser neben Gemeindebauanlagen und Villenvierteln oder alteingesessenen Industriebetrieben, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - ebenso wie die Multikulturalität dieses Bezirks machen den unvergleichlichen Charme von Ottakring aus.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Thaliastraße sowie Ottakringer Straße, der nahegelegene Brunnen- und Yppenmarkt - mit dem vor einiger Zeit neu gestaltetem Yppenplatz - laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte, dem nahe gelegenen Wilhelminenberg mit seinem Schloss Wilhelminenberg, welches inmitten von Weingärten liegt und von dem aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, die Tschauner-Bühne oder kleine, alteingesessene Heurigen, wie z.B. die 10er-Marie bieten weitere Freizeitmöglichkeiten in Ottakring.

Sonstiges

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben.

Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap