4 zentral begehbare Zimmer - große Dachterrasse - beste Lage (am Wilhelminenberg) - inkl. Garagenplatz



Wohnzimmer

Objektnummer: 7750/1065

Eine Immobilie von Mag. iur. Niki Ochsenhofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1982
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	123,44 m²
Nutzfläche:	201,19 m²
Gesamtfläche:	201,19 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,67 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	737.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag.iur. Niki Ochsenhofer

Niki Ochsenhofer Immobilien
Liebhartstalstraße 6
1160 Wien

T 069919250304
H +43 (0) 699 19 25 03 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

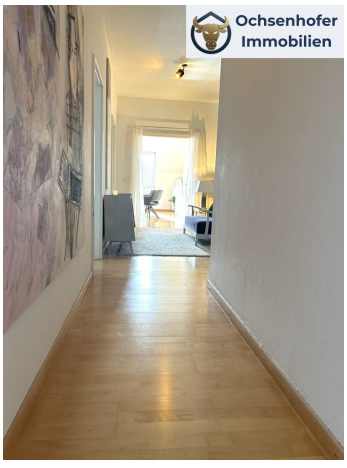




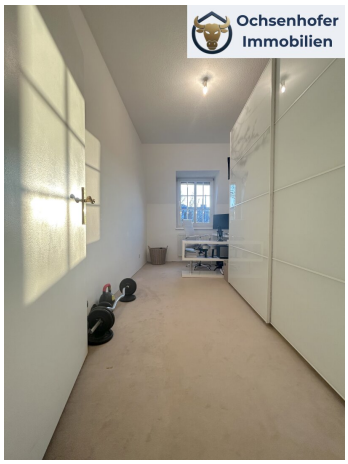



Ochsenhofer
Immobilien


Ochsenhofer
Immobilien

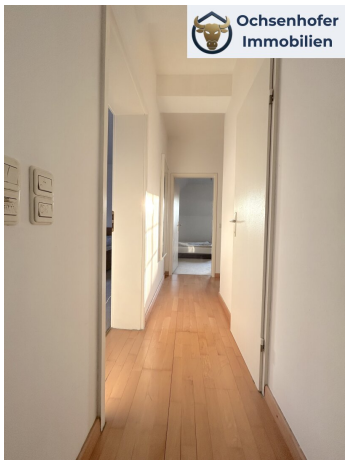

Ochsenhofer
Immobilien














Ochsenhofer
Immobilien


Ochsenhofer
Immobilien

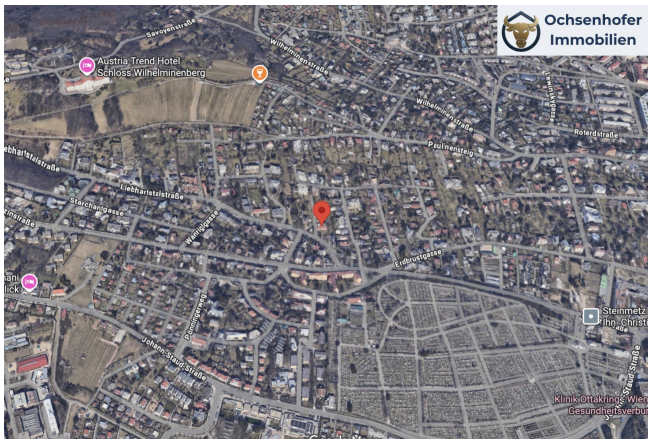

Ochsenhofer
Immobilien

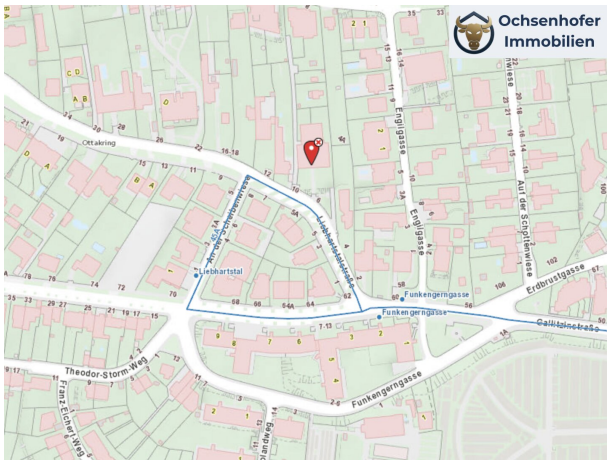

Ochsenhofer
Immobilien


Ochsenhofer
Immobilien

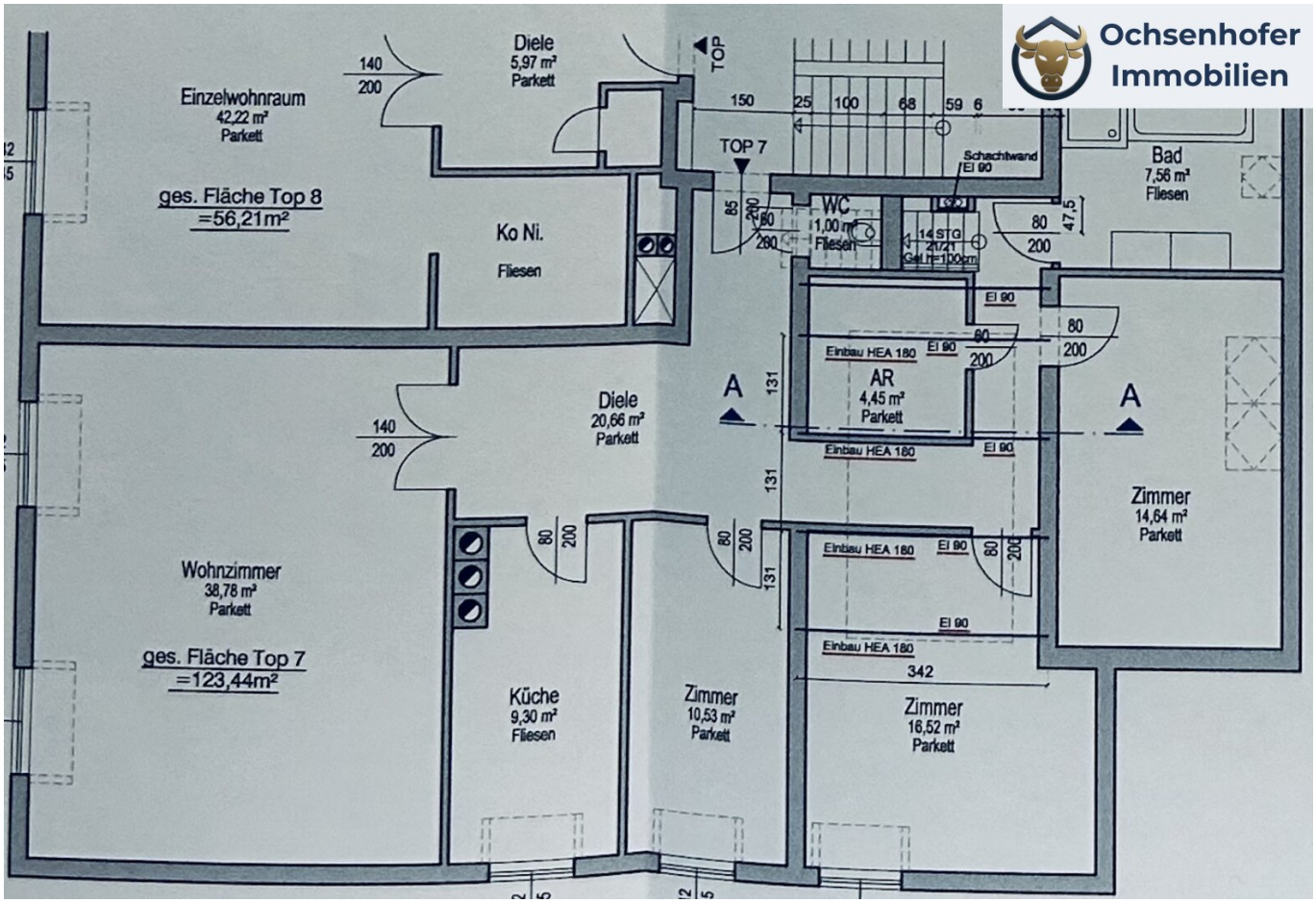

Ochsenhofer
Immobilien

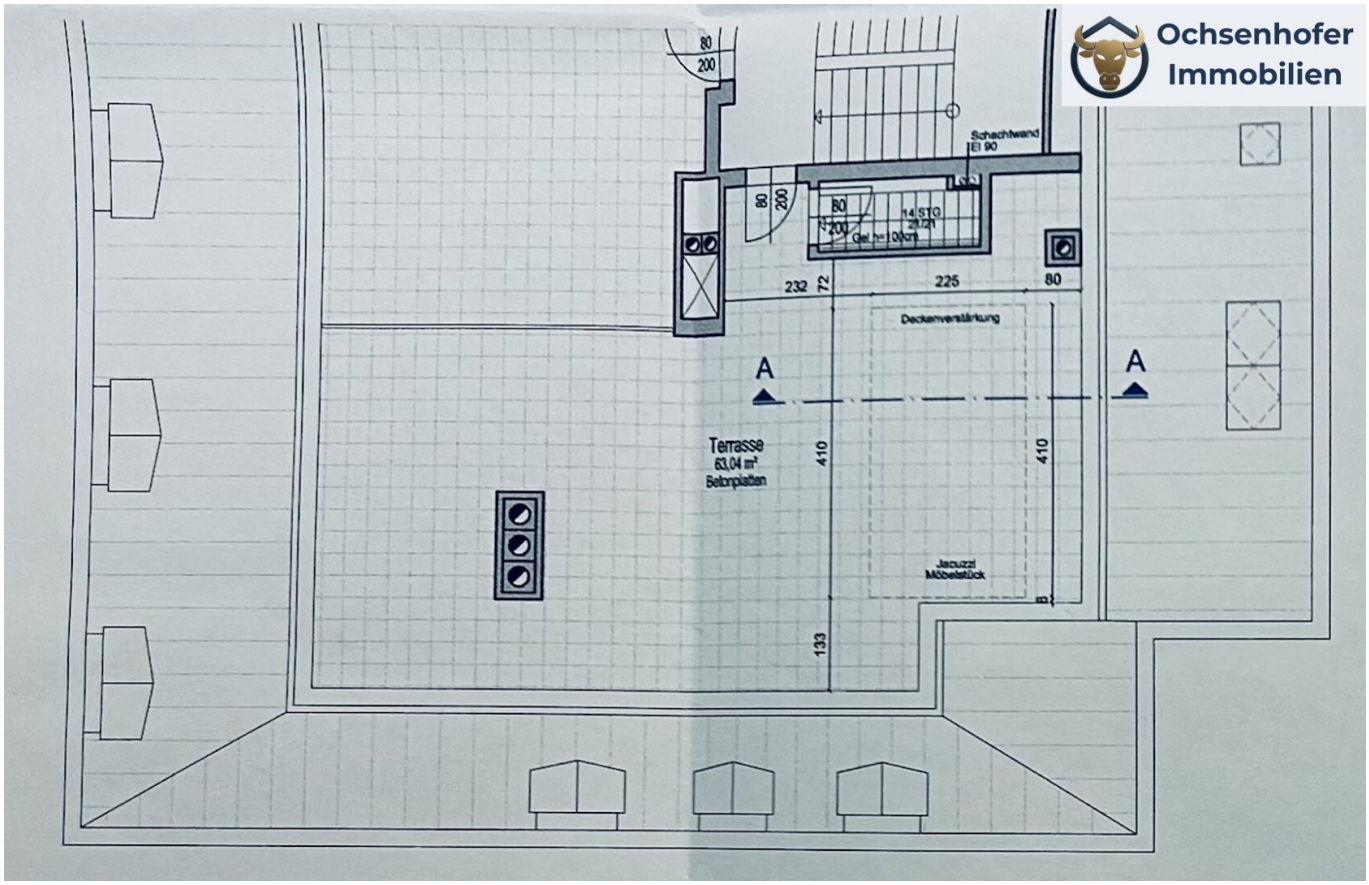

Ochsenhofer
Immobilien


Ochsenhofer
Immobilien
Austria Trend Hotel
Schloss Wilhelminenberg
Liebhartstalstraße
Starchantgasse
Erdbrustgasse
Johann-Staud-Straße
Steinmetz
Klinik Ottakring


Ochsenhofer
Immobilien
Liebhartstal
Funkengerngasse
Theodor-Storm-Weg
Erdbrustgasse


NIKI OCHSENHOFER
IMMOBILIEN
Jurist & Immobilienmakler · Wien · NÖ · Burgenland


Einzelwohnraum
42,22 m²
Parkett
ges. Fläche Top 8
=56,21m²
Diele
5,97 m²
Parkett
Ko Ni.
Fliesen
TOP
TOP 7
WC
1,00 m²
Fliesen
Schachtwand
EI 90
Bad
7,56 m²
Fliesen
14 STG
21/21
Gef. h=100cm
Diele
20,66 m²
Parkett
AR
4,45 m²
Parkett
Einbau HEA 180
EI 90
Zimmer
14,64 m²
Parkett
Wohnzimmer
38,78 m²
Parkett
ges. Fläche Top 7
=123,44m²
Küche
9,30 m²
Fliesen
Zimmer
10,53 m²
Parkett
Zimmer
16,52 m²
Parkett
342


Ochsenhofer
Immobilien
80
200
Schachtwand
EI 90
80
200
80
200
14 STG
21/21
232
72
225
80
Deckenverstärkung
A
A
Terrasse
63,04 m²
Betonplatten
410
410
Jacuzzi
Möbelstück
133

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Zuhause am Wilhelminenberg! Diese beeindruckende Wohnung bietet ein einzigartiges Lebensgefühl zum unschlagbaren Preis.

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 123,44 m² aufgeteilt auf 4 getrennt begehbare Zimmer, Gang, Küche, Bad mit Wanne und Dusche, separates WC und Abstellraum. Diese gemütliche und luxuriöse Wohnung in einer sehr familienfreundlichen Lage erfüllt alle Ihre Wünsche und Bedürfnisse.

Ein Highlight ist die traumhafte Dachterrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Rundblick bietet, zum Beispiel auf das Schloss Wilhelminenberg und in der anderen Richtung die Stadt. Hier können Sie die Stunden bei absolut klarer und frischer Luft genießen. Nie wieder Vitamin-D-Mangel, denn hier haben Sie den ganzen Tag Sonne. Sie können aber auch unter dem stufenlos regulierbaren Pavillon im Schatten entspannen.

Eine absolute Rarität ist der Swimspa (Whirlpool mit Gegenstromanlage) auf der eigenen Dachterrasse . Hier können Sie also mit Blick auf das Schloss Wilhelminenberg in die Abendsonne schwimmen (!) oder vom Wasser aus mit Freunden auf dem Outdoor-TV ein Sportevents ansehen. Sie müssen also nicht mehr alles zusammenpacken und ins Freibad fahren!

Ebenfalls auf der Terrasse gibt es eine praktische Gartenhütte, wo Sie Geräte, Werkzeug, alles für Ihre Pflanzen und Ihren SwimSpa lagern können.

Stromananschluss zum Beispiel für einen Kühlschrank, elektrischen Griller, TV, Herdplatte usw. sind ebenfalls vorhanden.

Im Keller steht eine hauseigene Sauna mit Dusche zur Verfügung.

Ein praktisches Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Nie wieder Parkplatz suchen - Im Angebot ist ein Stellplatz im Haus inkludiert!

Mit dieser Wohnung in sehr beliebter und nachgefragter Lage am Wilhelminenberg wohnen Sie dort wo Andere ihre Freizeit genießen.

Auch eine Öffianbindung gibt es quasi vor der Haustür. Von der ca. 100 m entfernten Bushaltestelle 45A (1 Minute zu Fuß) erreichen Sie den Bahnhof Ottakring in ca. 5 Minuten (4 Stationen), der aufgrund der Anbindung an das U-Bahn, Bus-, Straßenbahn- und Schnellbahnnetz perfekt ist um rasch in alle Richtungen zu gelangen.

Die Wohnung wird grundsätzlich leer übergeben, die Übernahme gewisser

Einrichtungsgegenstände oder Bilder kann jedoch vereinbart werden.

Laufende Kosten inklusive Steuern (siehe BK-Vorschreibung):

- Betriebskosten (inkl. Garage) inkl. USt ca. 349,16 EUR

- Reparaturrücklage ca. 161,14 EUR

- Heizkosten und Warmwasser ca. 377,79 EUR inkl. USt, werden ebenfalls über die Betriebskosten abgerechnet

Lediglich die Kosten für Strom werden nicht vorgeschrieben und sind separat bei einem Anbieter Ihrer Wahl zu bezahlen.

Aufgrund eines Eigengeschäftes ist bei diesem Angebot keine Provision zu bezahlen.

Ihre Traumwohnung wartet auf Sie,

vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://niki-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de

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