

Ein Traum wird wahr - DG-Wohnung am Wilhelminenberg mit eigenem Pool auf Dachterrasse!

**Dachterrassen-Wohnung
am Wilhelminenberg zu
kaufen**

Nik-KEY
Makler mit Herz, Hirn & Humor

Mag. iur. Niki Ochsenhofer
Staatlich konzessionierter
Immobilienmakler
Gründer CortLex & Immo Ox
+43 (0) 699 19 25 03 04
office@nik-key.com
www.nik-key.com
Liebhartstalstraße 6/7
1160 Wien

Wohnung zu verkaufen!

Objektnummer: 7750/1065

Eine Immobilie von Mag. iur. Niki Ochsenhofer

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien |
| Baujahr: | 1982 |
| 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: | 971.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner

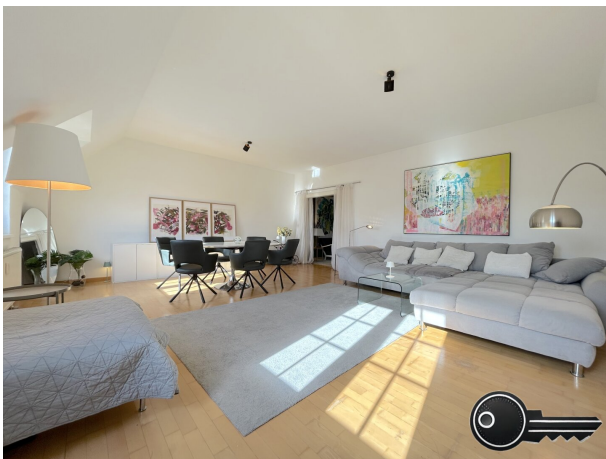


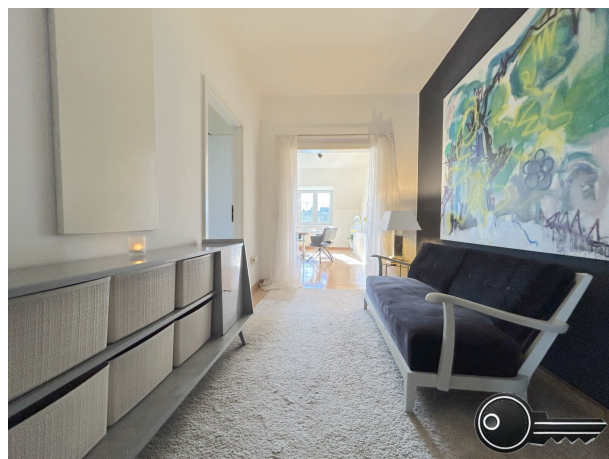
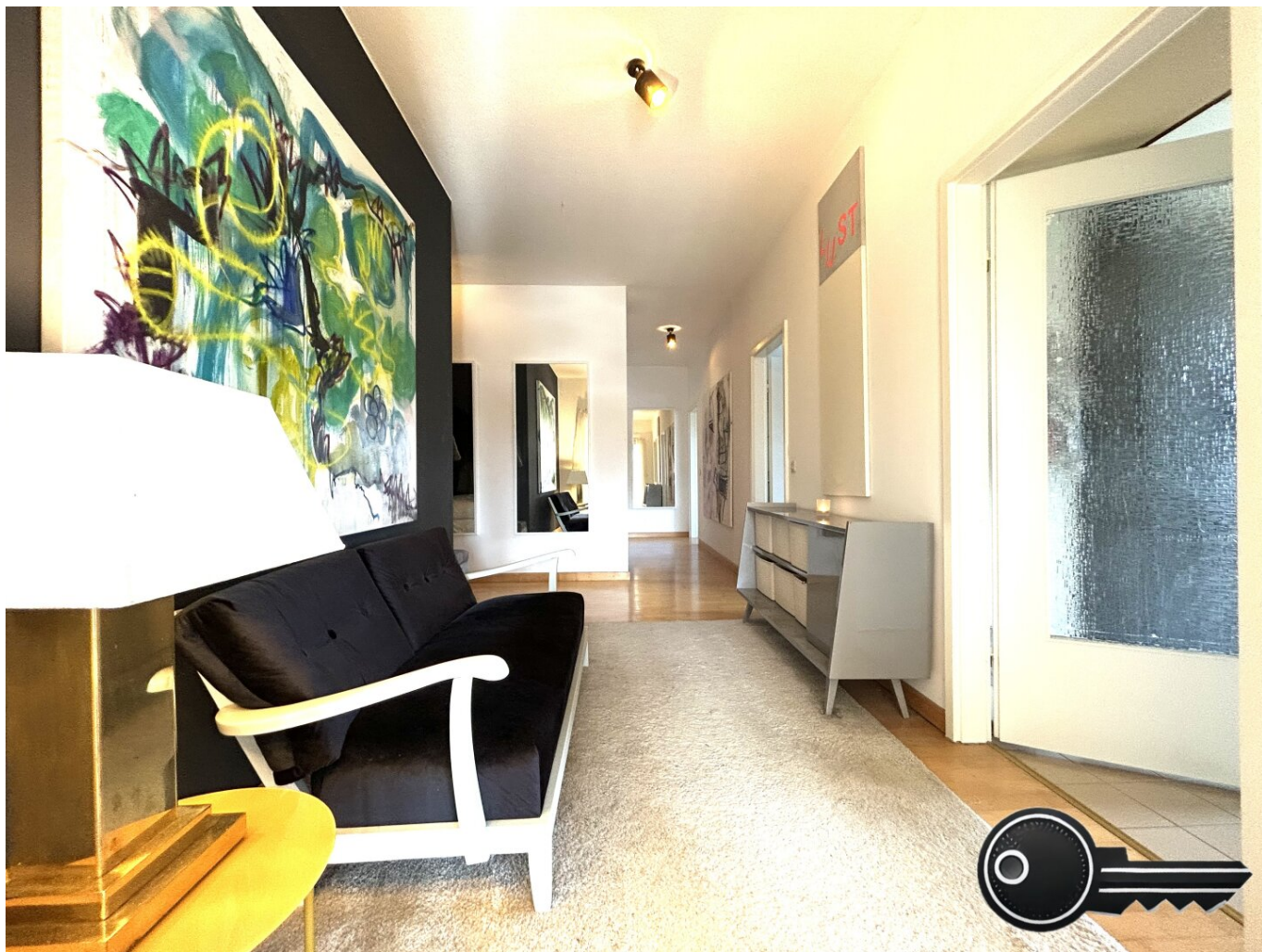
Mag.iur. Niki Ochsenhofer

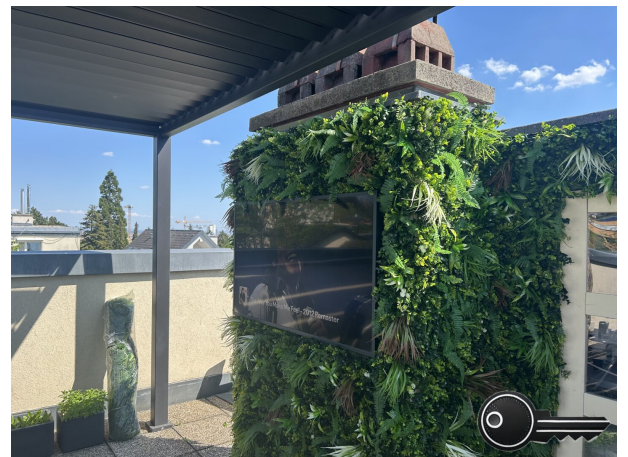
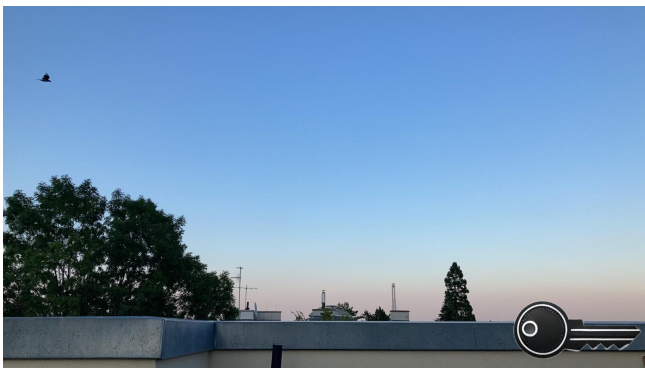
Ochsenhofer.immobilien - Nik-Key
Liebhartstalstraße 6 / 7
1160 Wien

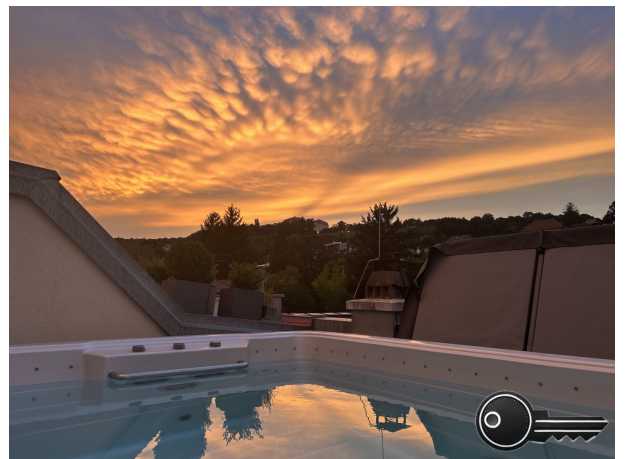
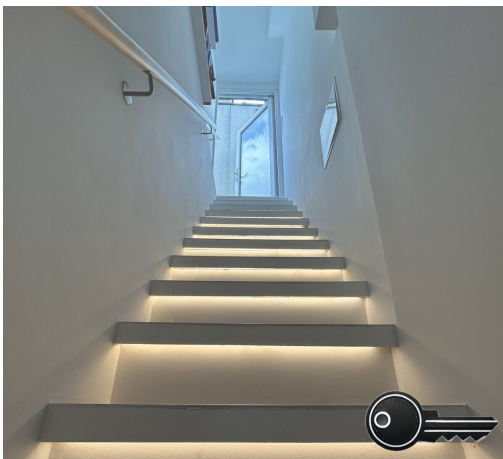
T +4369919250304
H +43 (0) 699 19 25 03 04

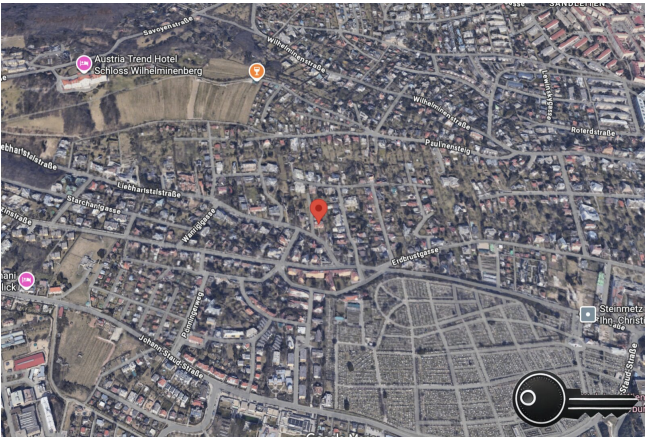
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

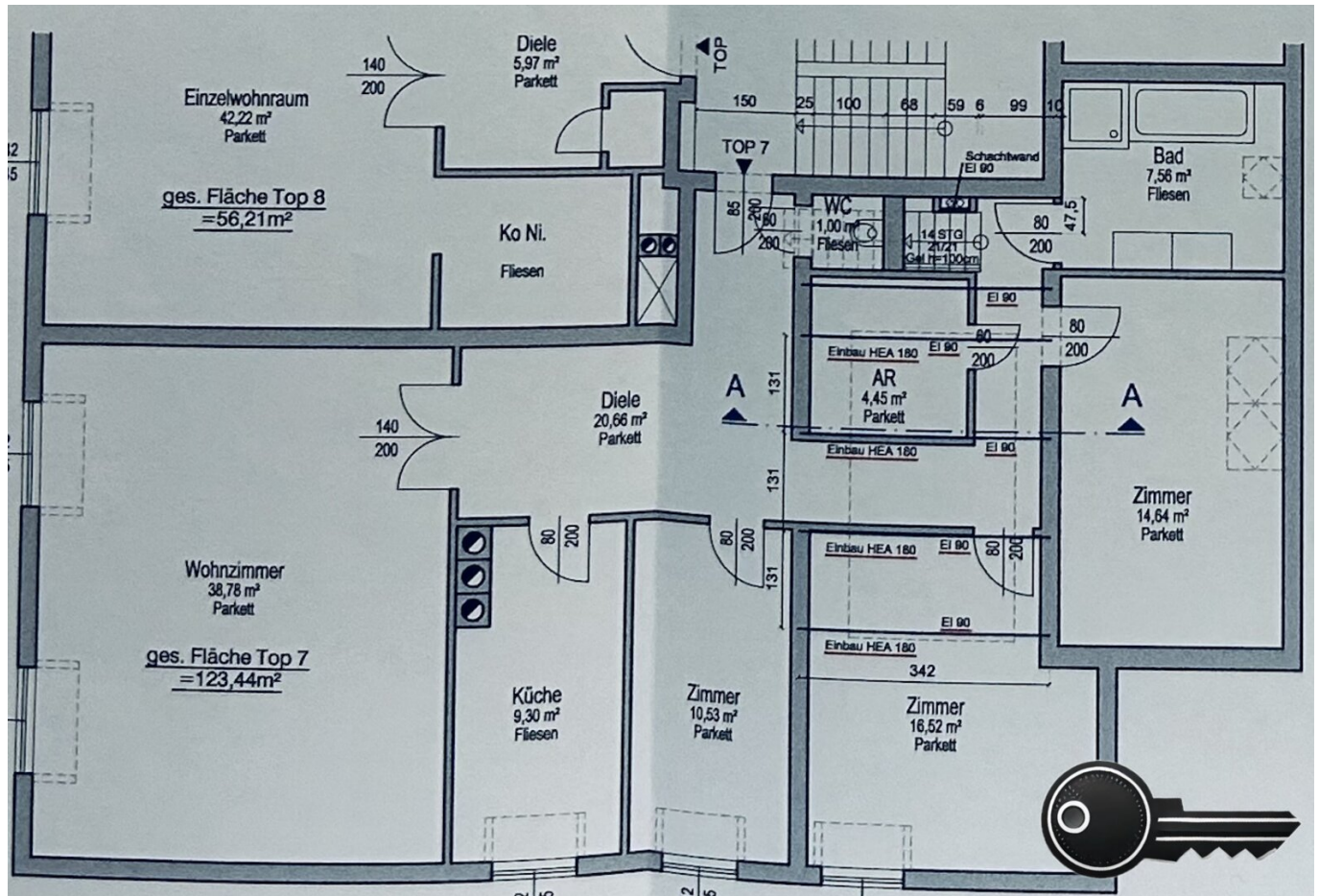


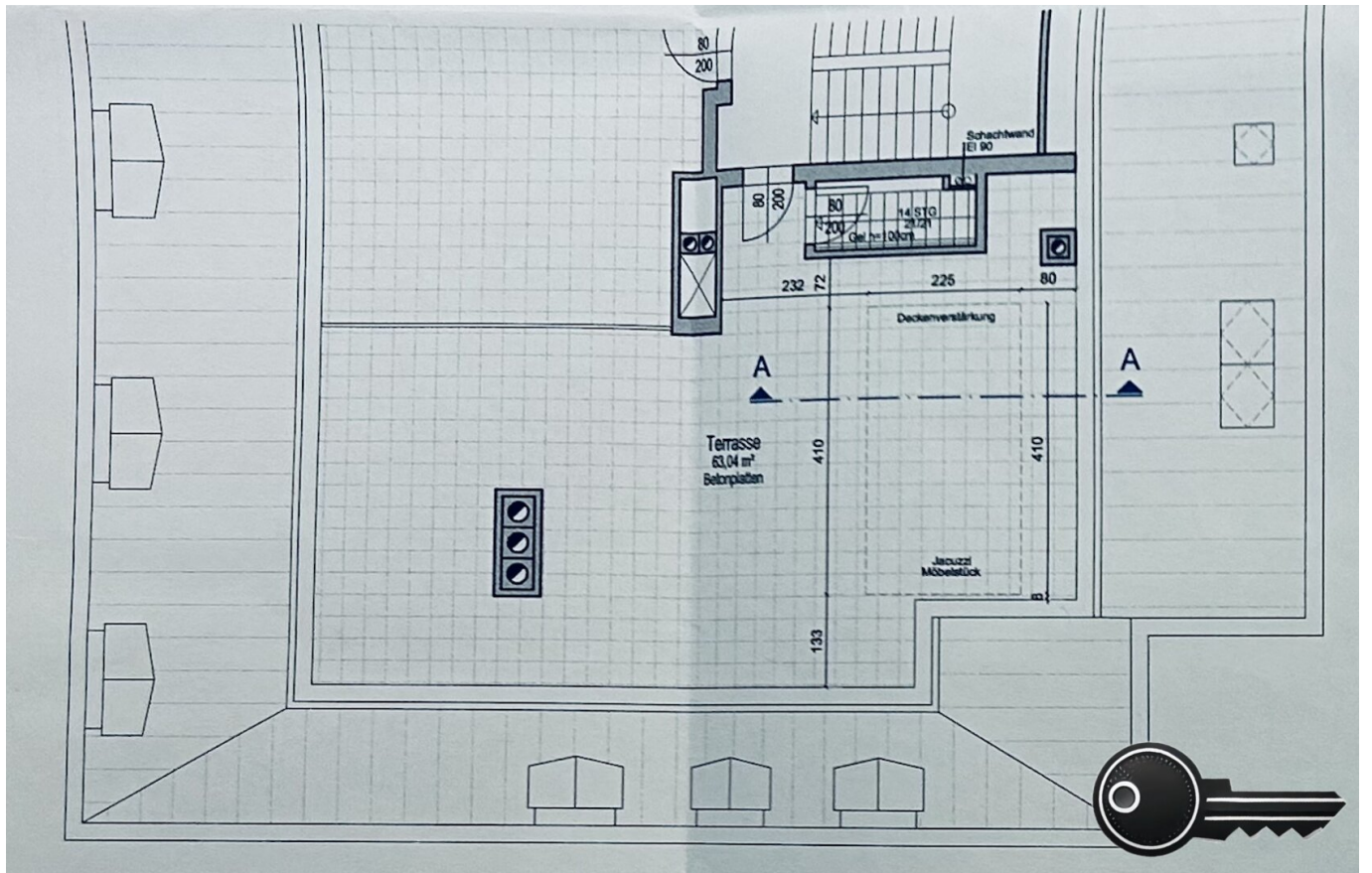












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traum-Dachgeschoss am Wilhelminenberg! Diese beeindruckende Wohnung bietet ein einzigartiges Lebensgefühl zum unschlagbaren Preis.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 123,44 m², aufgeteilt auf 4 getrennt begehbare Zimmer, eröffnet sich Ihnen hier ein Raum voller Möglichkeiten. Ob als gemütliches Familiennest oder stilvolle WG – diese Wohnung erfüllt all Ihre Wünsche und Bedürfnisse.

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

Eine absolute Rarität ist der auf der eigenen Dachterrasse installierte Swimspa (Whirlpool mit Gegenstromanlage). 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 Sportevent ansehen. Sie müssen also nicht mehr alles zusammenpacken und ins Freibad fahren!

Neben dem SwimSpa befindet sich eine ganzjährig nutzbare Outdoor-Dusche.

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

Stromananschluss 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!

Sollten Sie lieber mit den Öffis unterwegs sein, erreichen Sie bequem mit dem Bus von der ca. 100 m entfernten Bushaltestelle die U3 in 3 Stationen.

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

Von der 140 m entfernten Bushaltestelle aus (2 Minuten zu Fuß) sind es 5 Stationen (ca. 7 Minuten) bis zur U3-Station-Ottakring. Die Station ist aufgrund der Anbindung an das Bus-,

Straßenbahn- und Schnellbahnnetz perfekt um in alle Richtungen zu fahren.

Laufende Kosten inklusive Steuern:

- Betriebskosten (auch für Garage) inkl. USt ca. 349,16 EUR
- Reparaturrücklage ca. 161,14 EUR
- Heizkosten und Warmwasser ca. 283,57 EUR, 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) - <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.