

**#SQ Zentrale, begehbare Premium-DG-Wohnung in der ruhigen Hasnerstraße, 1160 Wien – alimentiert durch viel Tageslicht und Raumgefühl.**



**Objektnummer: 21256**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien,Ottakring              |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 96,44 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 102,21 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 230,10 €                         |
| USt.:                         | 23,01 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



### BBA Ines Guelmami

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 676 406 03 10  
H +43 676 406 03 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





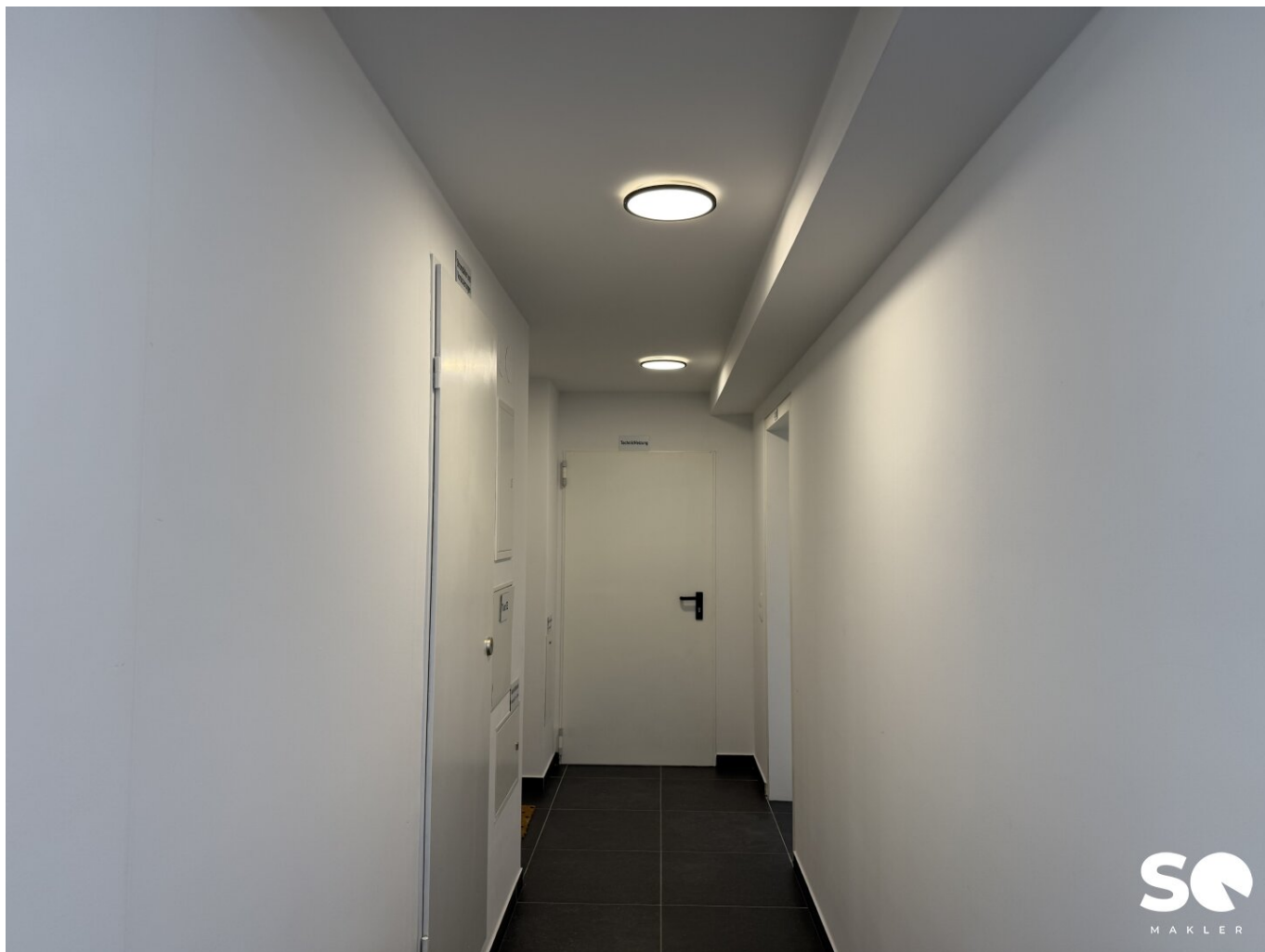






















NICHT ANGEZEIGT  
 Alle T. alle  
 nah. der Änder.  
 ange. aus  
 Circumax. 1  
 3% m. rich. D. 1  
 Einl. laut  
 Ausstattungsbeschreibung: zusätzliche  
 im Plan dargestellte Einrichtung ist ein  
 Stauraum, was nicht, diese Anzei und  
 nicht inbegriffen.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einem beliebten, familienorientierten Wohnviertel: zwischen urbanem Treiben (Marktplätze, Kultur, Gastronomie) und grüner Erholung (Wilhelminenberg & Steinhof-Gründe). Die vielfältige Infrastruktur deckt täglichen Bedarf ideal ab – und das urbane Flair mit Radwegen macht das Viertel besonders attraktiv.

Diese DG-Wohnung bietet alles, was moderne Familien suchen: hochwertigen Rückzugsraum mit exklusivem Ausbau, Barrierefreiheit und viel Licht. Kombiniert mit hervorragender Verkehrsanbindung (Tram, Bus, S-/U-Bahn, Rad) und einem lebendigen Umfeld mit Geschichte – die Hasnerstraße verbindet urbanes Flair mit Wohnen im Grünen. Ein echtes Juwel für anspruchsvolle Käufer.

### Eckdaten im Überblick:

- **Lage:** Zentrale, begehbare Premium-DG-Wohnung in der ruhigen Hasnerstraße, 1160 Wien
- **Zimmeranzahl:** 4 großzügige Zimmer.
- **Personenaufzug**
- **Loggia**
- **2 Bäder + 1 Gäste WC**
  
- **Barrierereduzierter Zugang:** Liftanschluss von der Straße bis zum Dach.
- **Loggia:** Helles Außenwohnen mit Aussicht, perfekte Ergänzung zu Wohnraum.
- **Raumaufteilung:** Familiengerecht – zwei Kinderzimmer + Schlafbereich + großzügige Wohnküche + Loggia

### Ausstattung:

- **Ausbau:**

- Offene Wohnküche – ideal für Familie und Entertainment.
- Hochwertige, moderne Fenster (Hitzeschutz, Schallschutz).
- Ausbau für Klimaanlage bereits vorgesehen.
- Zentrale Begehrbarkeit: Exklusive DG-Wohnung mit direktem Liftzugang bis zur Wohnungstür – barrierefrei.
- Raumkonzept: 4 großzügige, hell durchflutete Zimmer – ideal für Eltern und Kinder.
- Offene Wohnküche: Treffpunkt für Familienleben und gesellige Abende.
- Ausstattung: Premium-Vollholzdielen in elegantem Weiß geölt, hochwertige moderne Fenster (Wärme- und Schallschutz), und Loggia mit Wohlfühlfaktor.
- Technik: Vorinstallation für moderne Klimaanlage – energieeffizient und komfortorientiert.
- Licht & Raum: Großzügige Fensterfronten schaffen ein besonders luftiges Wohngefühl.

**Kosten:**

KP: EUR 649.000,-

Provision 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

**Highlights:**

- **Familiär & lebensfroh:** Sicheres Wohnumfeld, Kindereinrichtungen und Grün in direkter Umgebung.
- **Zwischen Stadt & Natur:** Wenige Minuten zu U-Bahn/Westbahn + grüne

Rückzugsorte wie Steinhofgründe, Schmelz, Wienerwald – perfekt für Erholung am Wochenende

- **Urban und kultiviert:** Multikulti-Grätzl mit Märkten, Szene-Lokalen und sozialer Vielfalt – aber ohne Großstadtheftik .
- **Historisch & modern:** Leben in einem klassischen Gründerzeithaus mit hochwertiger, zeitgemäßer Modernisierung und Technikvorbereitung.

Wir sind von dieser Wohnung begeistert.

#### **Kontakt Daten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Guelmami unter 0676 40 60 310 oder unter [ines.guelmami@stadtquartier.at](mailto:ines.guelmami@stadtquartier.at)

#### **Weitere Objekte auf:**

[www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
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