

LICHTDURCHFLUTETE ATELIERWOHNUNG MIT LOFTCHARAKTER



Objektnummer: 29605

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	142,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 60,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	730.000,00 €
Betriebskosten:	180,88 €
USt.:	18,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2
1010 Wien





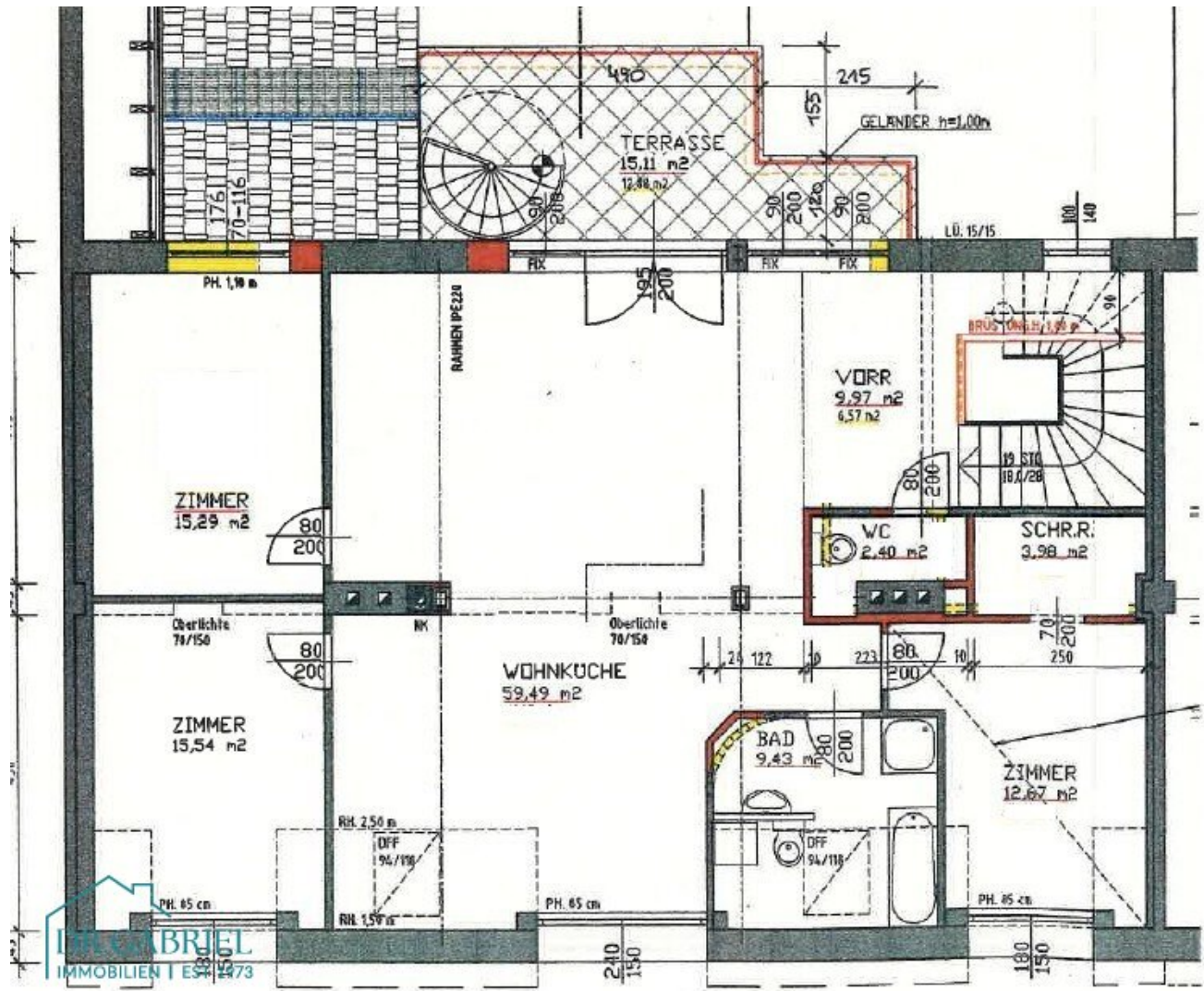




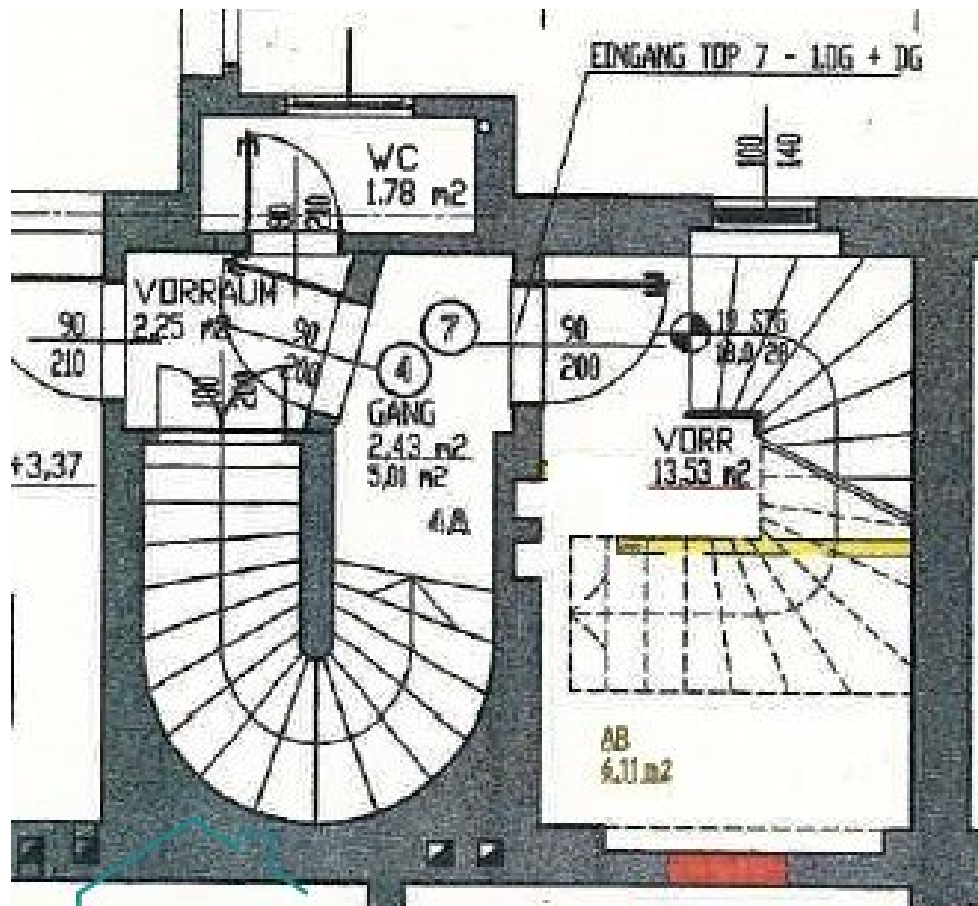




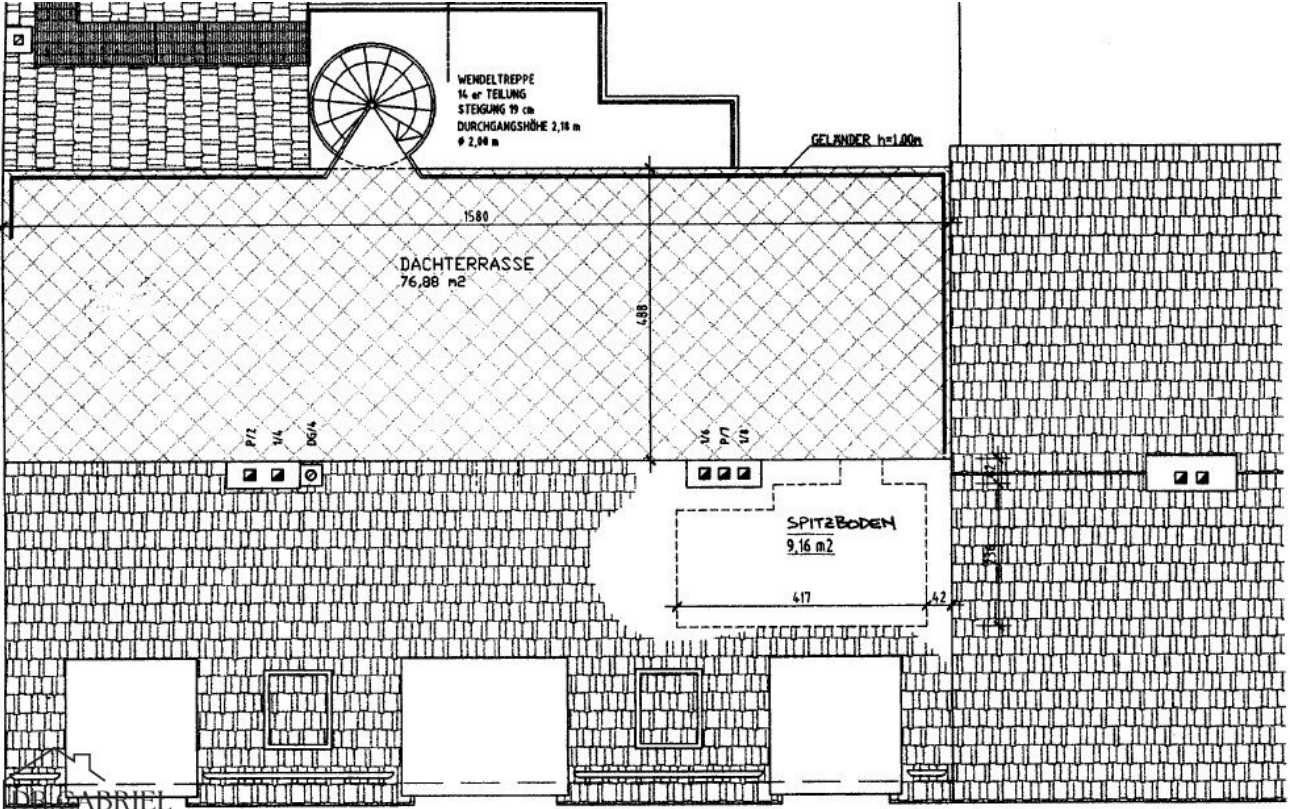




IMMOBILIEN
BRIEL
 IMMOBILIEN | EST. 1973



DR. GABRIEL
 IMMOBILIEN | EST 1973



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung in einem kleinen Haus vis-a-vis der Mannerfabrik. Das Dachgeschoss wurde 2006 ausgebaut und der Wohnbereich ist zum schönen Innenhof hin ausgerichtet. Der Eingang zur Wohnung befindet sich im ersten Stock (ohne Lift). In der nahegelegenen Wattgasse befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Buslinie 10a und die Straßenbahnlinie 2 Richtung Stadtzentrum. Die U3 Station Ottakring ist 15 Minuten zu Fuß entfernt. In unmittelbarer Umgebung befindet sich zudem ein schöner Park mit Spielplatz.

RAUMAUFTEILUNG:

Im ersten Stock befindet sich der Eingang zur Wohnung mit einem großen Vorraum mit viel Staumöglichkeit. Über eine Treppe gelangt man auf die Wohnebene, die sich wie folgt gliedert:

Vorraum übergehend in einen schönen offenen Wohnraum mit Schwedenofen und mit Ausgang auf die westseitige Terrasse, offene vollausgestattete Küche, 3 Schlafzimmer (eines mit Schrankraum), Bad mit Wanne und Dusche, Doppelwaschbecken und WC, Gäste WC mit Handwaschbecken

über eine außenliegende Wendeltreppe gelangt man auf die 76,88 m² große Dachterrasse mit Loungebereich und großem Essbereich. Im hinteren Bereich der Terrasse befindet sich ein praktischer kleiner Stauraum im Spitzboden (9,16m²) sowie eine kleine Gartenhütte.

AUSSTATTUNG:

- Parkettboden
- vollausgestattete Küche (extrabreiter Neff Ofen, Side-by-side Kühlschrank von Samsung mit Eiswürfelmaschine, Siemens Geschirrspüler)
- Schwedenofen im Wohnbereich
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Brennwertgerät (2019 erneuert)
- Fahrradabstellraum im Haus

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 <1.500m

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