CHARMANTE 2-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG AUF 2 EBENEN MIT TERRASSE & FERNBLICK IN 1160 WIEN



Objektnummer: 199397090

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	74,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	160,71 €
USt.:	16,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

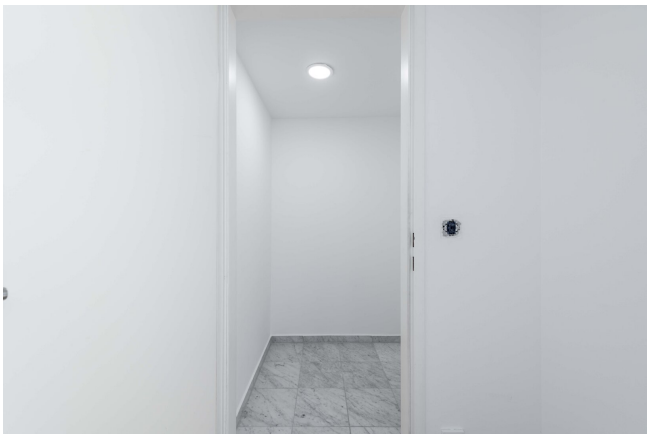












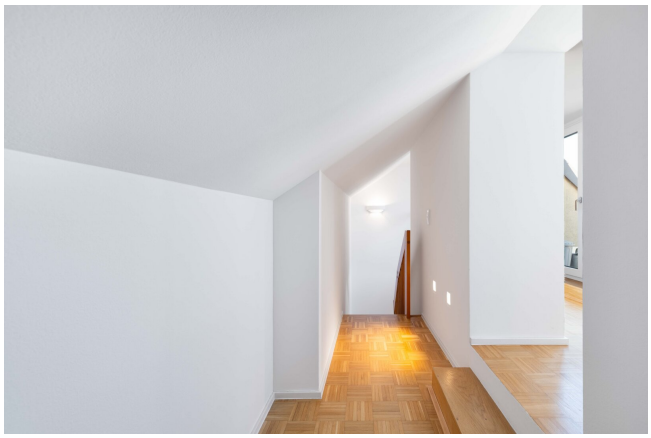










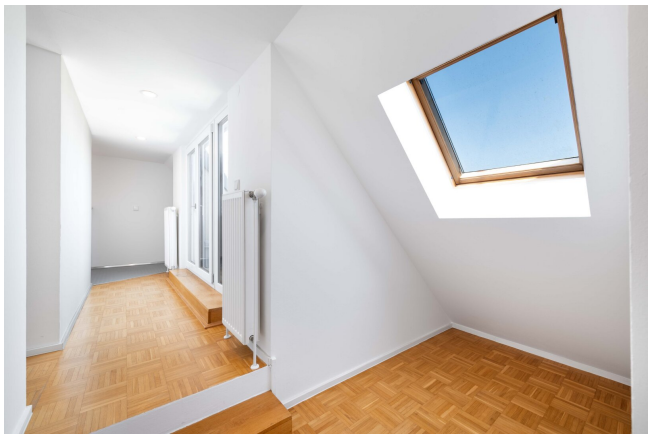






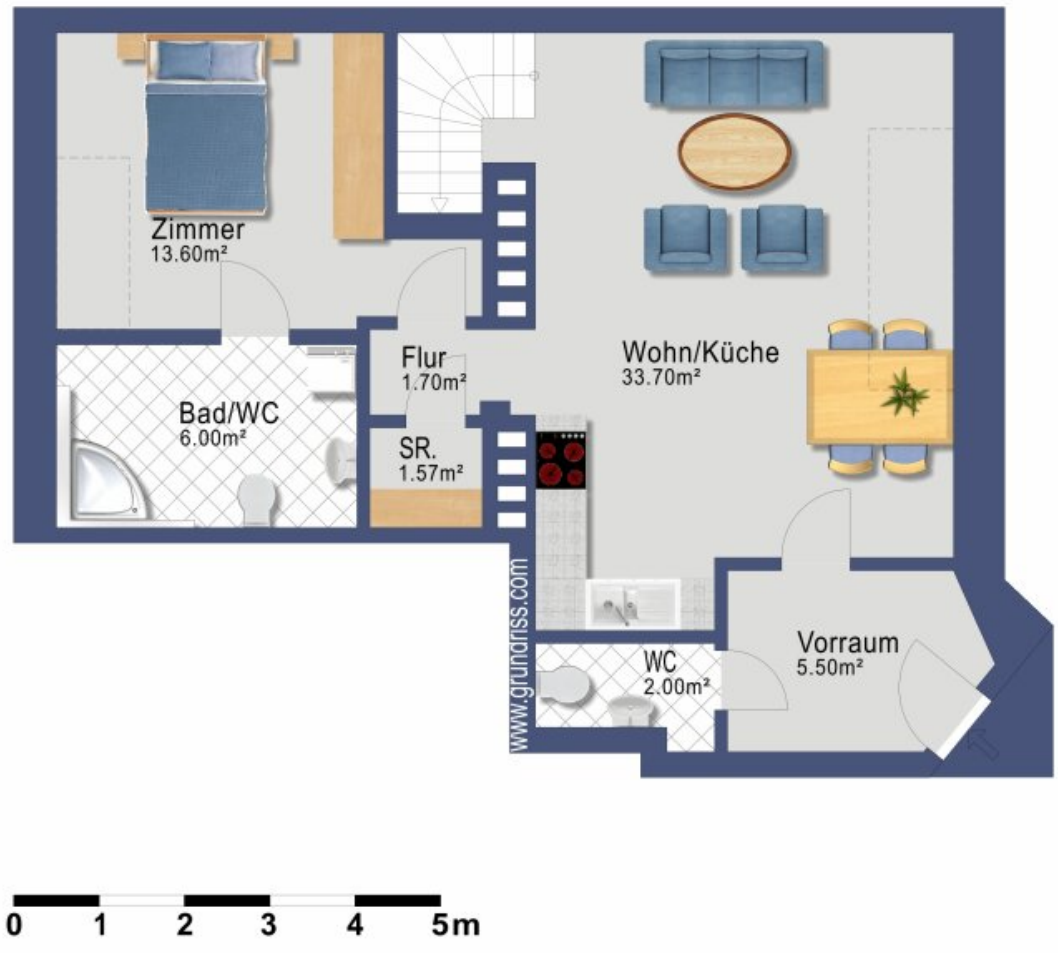




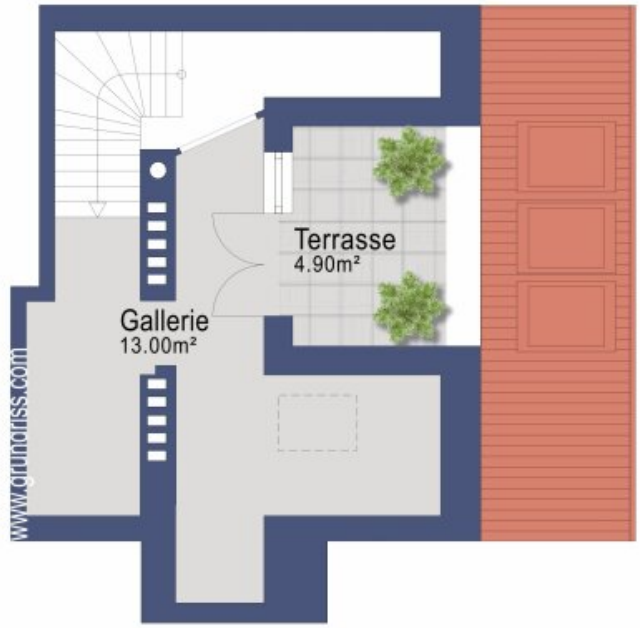


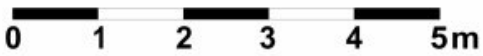





Zimmer
13.60m²
Flur
1.70m²
Bad/WC
6.00m²
SR.
1.57m²
Wohn/Küche
33.70m²
WC
2.00m²
Vorraum
5.50m²
www.grundriss.com

0 1 2 3 4 5m


Terrasse
4.90m²
Gallerie
13.00m²
www.aoudinotdiss.com


0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **charmante und außergewöhnliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** in **zentraler Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks Ottakring**.

Die Wohnung befindet sich in einem **1995 ausgebauten Dachgeschoss eines klassischen Wiener Altbaus** und erstreckt sich über **zwei Ebenen (1. und 2. Dachgeschoss)**. Sie liegt im **1. Dachgeschoss (entspricht dem 4. Stock)** – **ohne Lift** – und bietet eine Wohnfläche von ca. **74,47 m² (ohne Abzug für die vorhandenen Dachschrägen!)**

Der durchdachte Grundriss gliedert sich wie folgt:

Ebene 1: (61,37 m2)

- Vorraum
- Separates WC
- Großzügige **Wohnküche**
- Abstellraum
- Zimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer
- Badezimmer mit **Eckbadewanne, Waschtisch und WC**

Ebene 2: (13,10 m2)

- Offene **Galerie** mit viel Stauraum und ideal geeignet als **Homeoffice-Bereich** oder Rückzugsort
- Zugang zur ca. **5 m² großen, nordseitig ausgerichteten Terrasse** mit **traumhaftem Fernblick**

Hinweis: In den Nebenräumen wie Vorraum, Flur und WC beträgt die Raumhöhe nur 203cm.

Virtueller Rundgang:

https://my.matterport.com/show/?m=YNKb7VUaqXn

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Die Wohnung wird mittels einer **Gastherme (in der Küche) in Kombination mit Radiatoren** beheizt. Eine **moderne, voll ausgestattete Küche aus dem Jahr 2019** ist bereits vorhanden und im Kaufpreis inkludiert.

Besonders hervorzuheben sind die **hochwertigen Lichtinstallationen**, die von einem Lichttechniker geplant und umgesetzt wurden. Diese umfassen unter anderem **indirekte Beleuchtung, Spots sowie stimmungsvolle Lichtkonzepte**, die der Wohnung eine ganz besondere Atmosphäre verleihen.

Ein **Kellerabteil** rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Immobilie eignet sich ideal für **Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung mit besonderem Flair**.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap