Wohnen mit Weitblick – auf zwei Terrassen



Objektnummer: 311100

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1981
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,95 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	709.000,00 €
Betriebskosten:	360,24 €
Sonstige Kosten:	198,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2















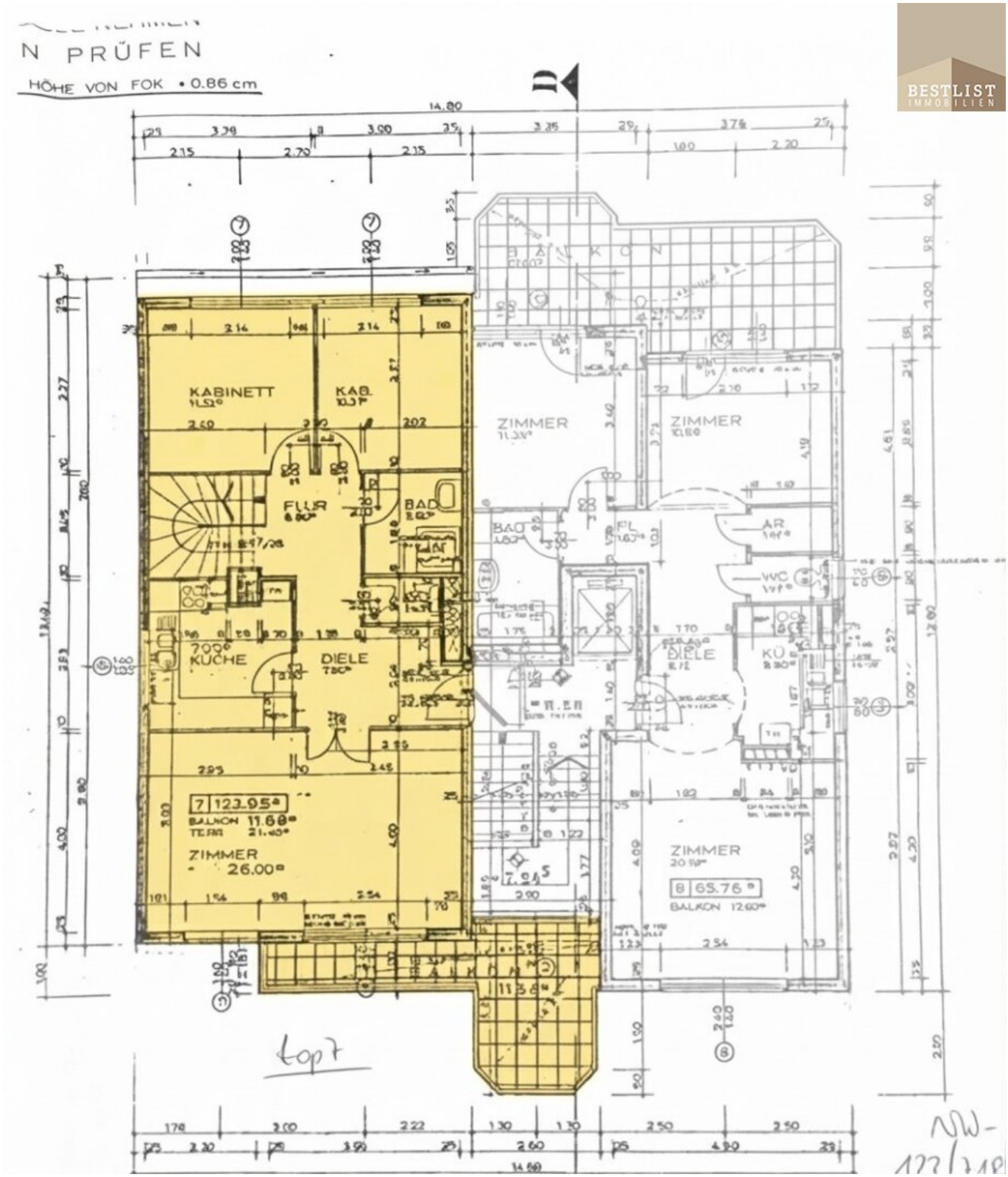


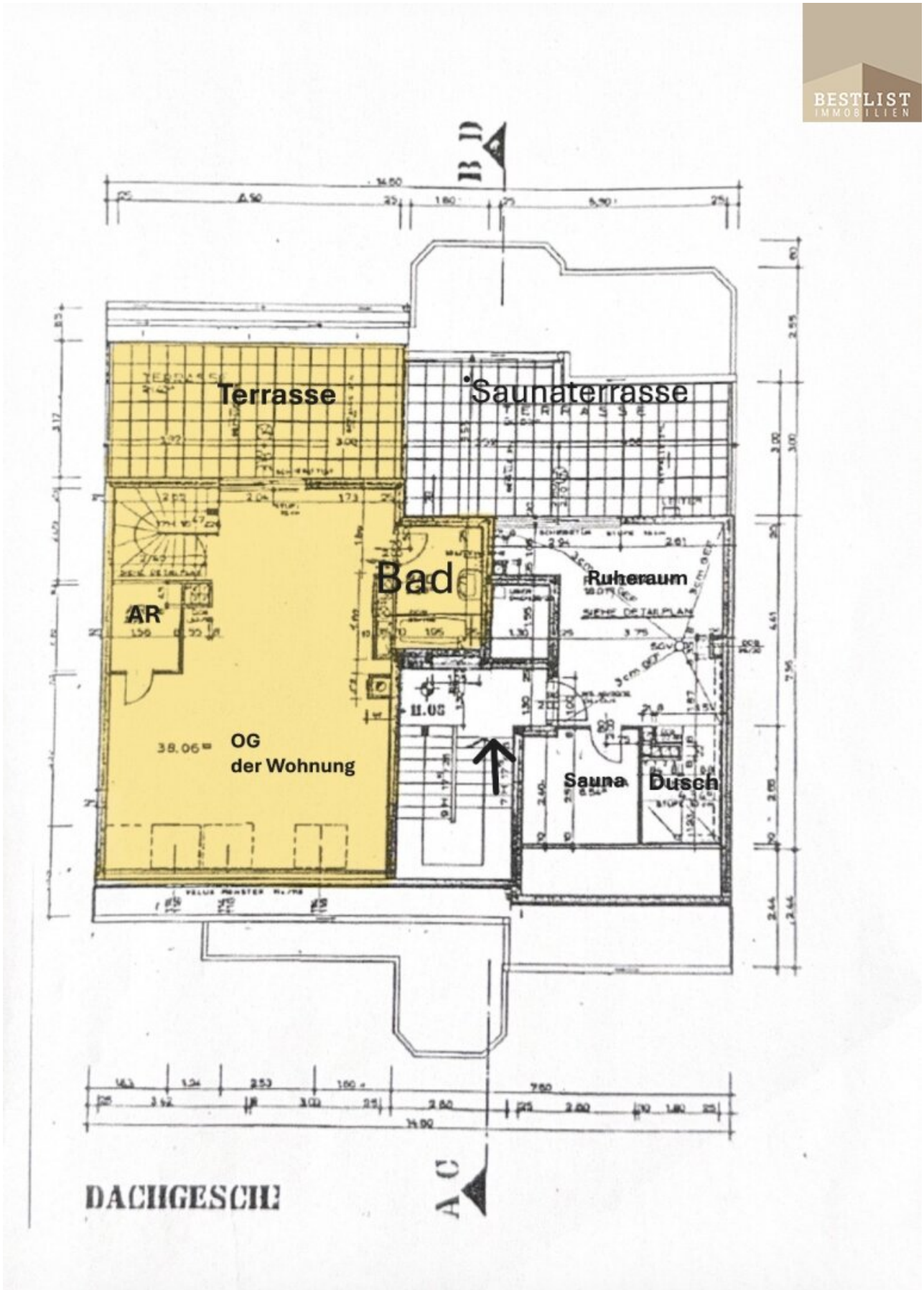







Sauna
Terrasse


N PRÜFEN
HÖHE VON FOK • 0.86 cm
14.80
KABINETT
KAB
FLUR
BAD
KÜCHE
DIELE
7 123.95
BALKON 11.68
TERR 21.45
ZIMMER
26.00
ZIMMER
ZIMMER
BAD
AR
WC
DIELE
KÜ
ZIMMER
8 65.76
BALKON 12.60
top7


B D
Terrasse
Saunaterrasse
Bad
Ruheraum
AR
H.05
38.06 m²
OG
der Wohnung
Sauna
Dusch
A C
DACHGESCH

Objektbeschreibung

4 Zimmer Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit zwei Terrassen in ruhiger Villenlage von Wien-Ottakring.

In einem angenehm ruhigen zurückgezogenen Teil des 16. Wiener Gemeindebezirks, in Ottakring, befindet sich diese 123,95m² große Maisonette-Wohnung im 3.Stock und Dachgeschosses eines sehr gepflegten Wohnhauses mit Baujahr 1981. Im Liebhartstal, angrenzend zum Ottakringer Wald sowie der Klinik Ottakring oder Plachuttas "Grünspan" gelegen, verbindet die schöne Wohnung eine wohnliche Umgebung und gleichzeitig Villencharakter. Im 15min Intervall gelangt man in nur 8 Minuten mit dem 45A (Busstation nur wenige Meter vor dem Haus) direkt zum Bahnhof Wien Hütteldorf und der Station U3.

Der Wald nicht weit, der Gürtel in angenehmer Distanz und das Zentrum doch so nah.

3.Stock: Das zentrale Vorzimmer im Eingangsbereich verbindet alle Bereiche der Wohnung. Hier sind zwei ähnlich große Schlafzimmer (jeweils etwa 11 m²), ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine eigenständige 8m² große Küche zugänglich. Das Wohnzimmer mit rund 25 m² bildet das Herzstück dieser Ebene mit Zugang auf die 12m² große Terrasse, der Ersten von zwei Terrassen der Maisonettwohnung.

4.Stock, Dachgeschoss: Das Obergeschoss der Wohnung bietet ein 40m² großes Galeriezimmer mit offenen Steinkamin und Ausgang auf die 21m² große wunderschöne Südostterrasse. Im Zuge der umfassenden Dach und Steildachsanierung 2025, wurden das Ganze Zimmer neu renoviert mit einem hellen Echtholz Dielenboden und neuen Velux Dachflächenfenster inklusive Beschattungen ausgestattet. Auch die Terrassebeläge wurde erneuert und durch zeitlose helle Steinplatten ersetzt. Hier genießt man einen einzigartigen Rundumblick über ganz Wien. Es gibt hier keine direkten Nachbarn, die den Blick und die Ruhe beeinträchtigen würden. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum sowie ein weiteres Badezimmer.

Das Dachgeschoss teilt sich die Maisonettwohnung ausschließlich mit dem wenig frequentierten **Sauna und Wellnessbereich** der zur Allgemeinen Wohnutzfläche des 8 Parteienhauses zählt.

Das Gebäude ist in einem Ausgezeichneten Zustand. Die letzten Monate wurde das Flachdach sowie die Steildächer umfassend saniert. Bereits in den Anfang 2000 Jahren wurde die Fassade ertüchtigt. Laufende Instandhaltungen und Pflegemaßnahmen werden Ihre Erwartungen bei einer Besichtigung nicht entäuschen.

Die zwei Ebenen sowie die beiden Terrassen in unterschiedliche Richtungen verleihen der Wohnung eine besondere Wohnqualität mit abwechslungsreichen Blickachsen und der Option auf sonnige oder schattige Bereiche je nach Jahreszeit, in ihrem Zuhause.

Das Haus verfügt selbstverständlich über einen Personenlift, ein zugeordnetes Kellerabteil, einen Fahrradraum sowie einen gemeinschaftlichen Waschraum im Kellergeschoss. Ein Waschmaschinenanschluss ist selbstverständlich auch in der Wohnung vorhanden.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die eine Kombination aus ruhiger Wohnlage, durchdachter Raumaufteilung und dem Mehrwert einer Maisonette-Struktur zu schätzen wissen. Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt und wird unmöbliert übergeben. kann aber in absoluter Ruhe und Privatsphäre sehr gerne besichtigt werden.

Besichtigungen vermitteln den besten Eindruck dieser besonderen Immobilie - daher freuen wir uns auf Ihre Anfragen!

Die Merkmale und Highlights der Wohnung und der Liegenschaft im Überblick:

- Sauna und Wellnessbereich mit separater Terrasse (sehr guter allgemeiner Zustand)
- 2 Schlafzimmer
- Separate Küche
- 2 Bäder, 2 Wc´s
- 2 Terrassen (sonnig warm und schattig kühl)
- Generalsanierung des Galleriezimmers (offener Steinkamin, Velux Dachflächenfenster, frisch ausgemalt)
- regelmäßig gewartete Etagenheizung
- doppelverglaste Aktual Kunstofffenster
- Abgeschlossene Gebäudesanierungen 2025/2026: Steinböden Dachterrassen , Frostschutz Wasseranschlüsse, Sanierung des Steildaches und des ganzen Flachdaches

- Abstellraum
- Personenlift
- Fahrradraum
- Gebäude mit Vollwärmeschutzfassade

Bekannte Gebäude oder Einrichtungen in der näheren Umgebung:

- Höhere Technischen Lehranstalt
- Klinik Ottakring Wien
- Kuffner Sternwarte
- Villa Miramare "Ganserlburg"

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfragen!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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 <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap