

**Familienidylle über den Dächern – Exklusive  
4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen,  
Luftwärmepumpe & Klimaanlage \*\*Überzeugen Sie sich  
selbst bei einer Besichtigung\*\***



**Objektnummer: 298839**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haberlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	133,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	401,43 €
USt.:	40,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



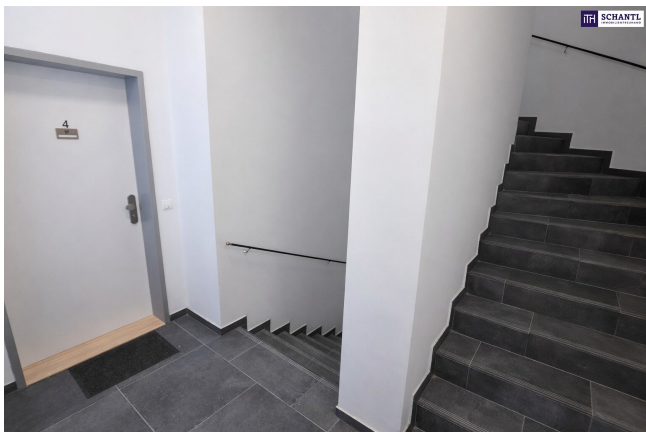
**Marlies Sprinzi**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH













Kein Ausführungsplan. Die eingezeichnete Möblierung dient nur der Veranschaulichung. Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände verwendbar, hierfür sind unbedingt Nutzmaße zu nehmen. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet, während der Bauausführung können sich ggf. Änderungen im Flächenmaß ergeben, welche bei der Preisfindung nicht berücksichtigt werden. Generell bleiben Interieur, Maßbescheinigungen, sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung

***\*\*Ihre persönliche Wohlfühloase wartet auf Sie\*\****

Diese exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in der beliebten Haberlgasse und vereint großzügiges Wohnen mit höchstem Komfort – ein ideales Zuhause für Familien, die urbanes Lebensgefühl mit stilvoller Ruhe verbinden möchten.

Die Wohnung besticht durch lichtdurchflutete Räume, zwei sonnige Terrassen, eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept.

Die Klimaanlage in jedem Raum sorgt auch im Sommer für angenehmes Wohnklima, während edler Eichenholzparkettboden und moderne Sanitärbereiche ein elegantes Ambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight: Der barrierefreie Zugang – der Lift führt direkt in die Wohnung und ermöglicht komfortables Wohnen auf höchstem Niveau.

### Highlights:

- **Wohnfläche:** 118 m<sup>2</sup> - großzügige 4-Zimmer-Wohnung
- **Drei Schlafzimmer** – perfekt für Familien, Home-Office oder Gäste
- **Zwei Terrassen** – sonnige Rückzugsorte mit herrlichem Ausblick in den grünen Innenhof
- **Eichenholzparkettboden** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Klimaanlage in allen Zimmern** – für angenehme Temperaturen das ganze Jahr
- **Zwei geräumige Badezimmer** – eines mit moderner Dusche, eines mit stilvoller Badewanne
- **Zwei WCs**
- **Barrierefreier Zugang** – Lift führt direkt in die Wohnung

Diese Dachgeschosswohnung vereint stilvolle Großzügigkeit mit praktischer Familienfreundlichkeit – perfekt gelegen im lebendigen Ottakring und dennoch angenehm ruhig.

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Kaufpreis: € 949.000,–**

**Wohnfläche ca. 117 m<sup>2</sup> + ca. 31 m<sup>2</sup> Terrasse**

*Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.*

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap