

Urbanes Townhouse-Juwel mit privatem Atrium in begehrter Ottakringer Ruhelage



Terrasse

Objektnummer: 1939/217185

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,59 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.749,00 €
Kaltmiete (netto)	1.415,26 €
Kaltmiete	1.590,00 €
Betriebskosten:	174,74 €
USt.:	159,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

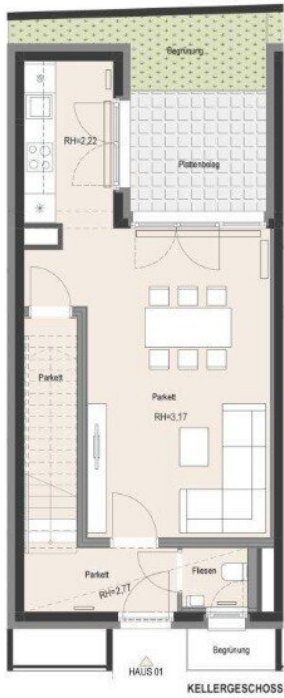
A green rectangular block containing a QR code and the website URL 'www.IMMOcontract.at' with the tagline 'Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.'











**WOHNHAUS WIEN 1160
LORENZ-MANDL-GASSE 21**

HAUS 01

Kellergeschoß / Erdgeschoß

Wohnnutzfläche:	ca. 40,0 m ²
Büro:	ca. 37,6 m ²
Terrasse:	ca. 7,1 m ²
Garten:	ca. 6,0 m ²
Einlagerungsraum:	ca. 1,3 m ²

M 1:100

0 1 2 3 4 5m

Stand: 12.08.2021
Hinweis: Möblierung gilt als Vorschlag

Objektbeschreibung

Dieses stilvolle Townhouse im 16. Wiener Gemeindebezirk vereint modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung auf zwei Ebenen und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl mit privatem Außenbereich.

Auf rund **78 m² Wohnfläche** erstreckt sich ein optimal geschnittenes Zuhause, das sowohl funktional als auch atmosphärisch überzeugt.

Highlights der Immobilie

- Townhouse auf **2 Ebenen**
- **ca. 78 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer (davon 2 Schlafzimmer)**
- Privates **Atrium mit Terrasse & Grünfläche**
- **7 m² Terrasse**
- Moderne Architektur & hochwertige Ausstattung
- Ruhige und gleichzeitig gut angebundene Lage

Raumaufteilung

Untere Ebene

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Unter dem Stiegenaufgang hat man einen praktischen Abstellraum.

Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch ein und schafft ein modernes Wohnambiente.

Von hier aus gelangen Sie direkt in das **private Atrium**, das mit Terrasse und Grünfläche eine seltene Kombination aus Indoor- und Outdoor-Wohnen bietet.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein **separates WC**.

Obere Ebene

Im Obergeschoss erwarten Sie:

- **2 gut geschnittene Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separates WC**

Die klare Raumstruktur sorgt für eine ideale Trennung von Wohn- und Ruhebereichen.

Außenbereich

Ein besonderes Highlight ist das **ruhige Atrium mit Terrasse (ca. 7 m²) und Grünfläche**, das zum Entspannen, Essen im Freien oder als privater Rückzugsort dient.

Hinweis: Bei den abgebildeten Fotos handelt es sich um Beispielbilder.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap