

**Erstbezug: Atemberaubendes Dachgeschoss - Maisonette  
- Apartment (klimatisiert) mit 3 Terrassen und  
hochwertiger Ausstattung im Trendbezirk Ottakring!**



**Objektnummer: 4303**

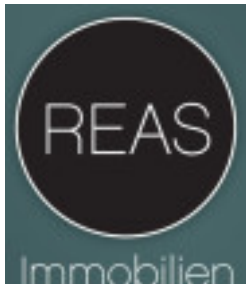
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	144,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	144,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



REAS  
Immobilien



REAS  
Immobilien



REAS  
Immobilien









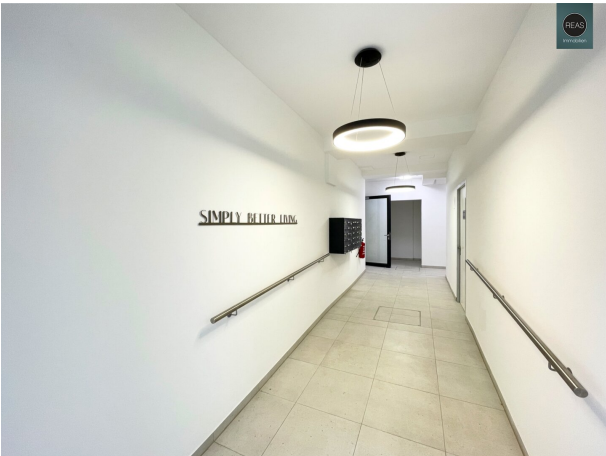












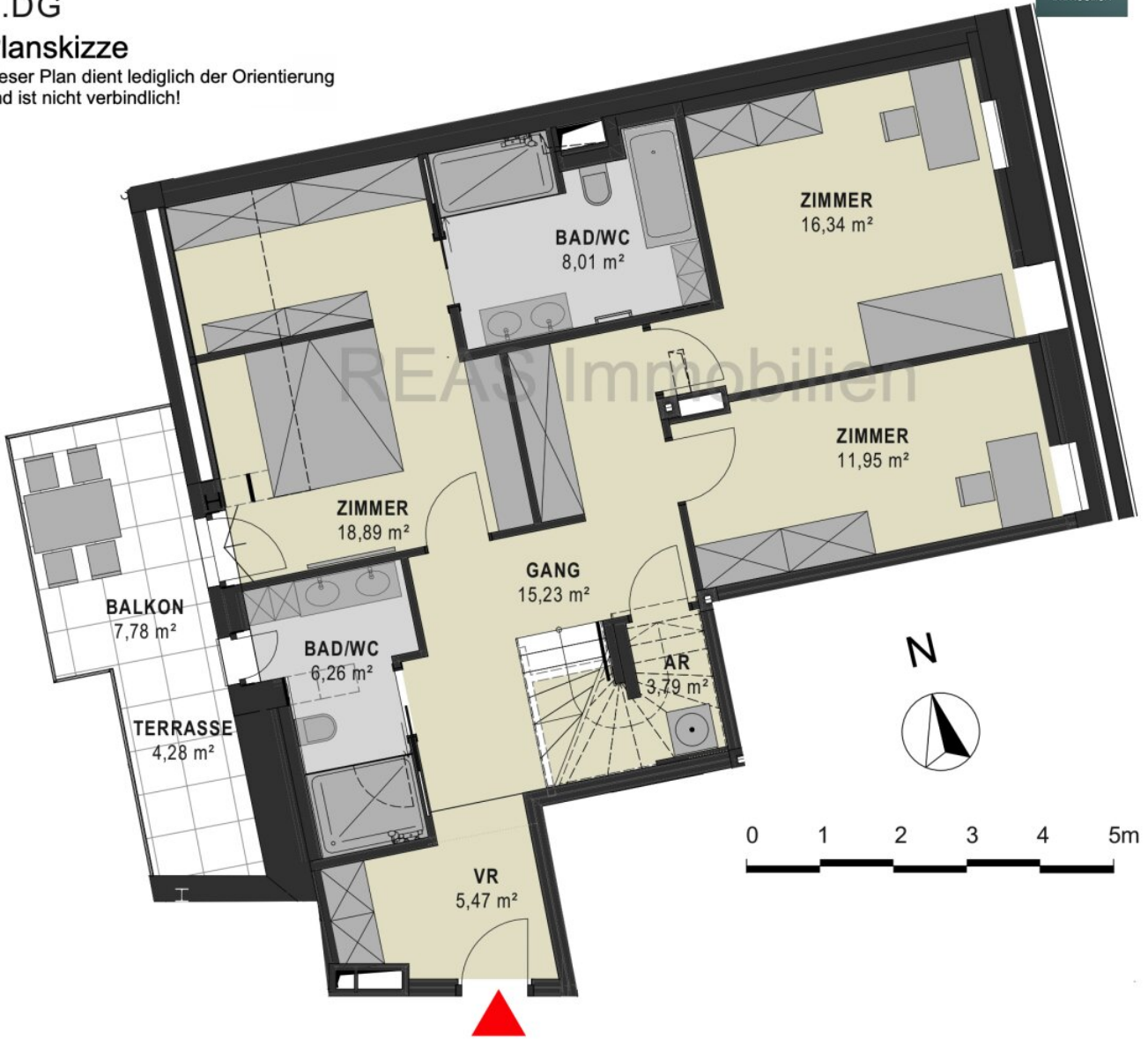




1.DG

### Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!

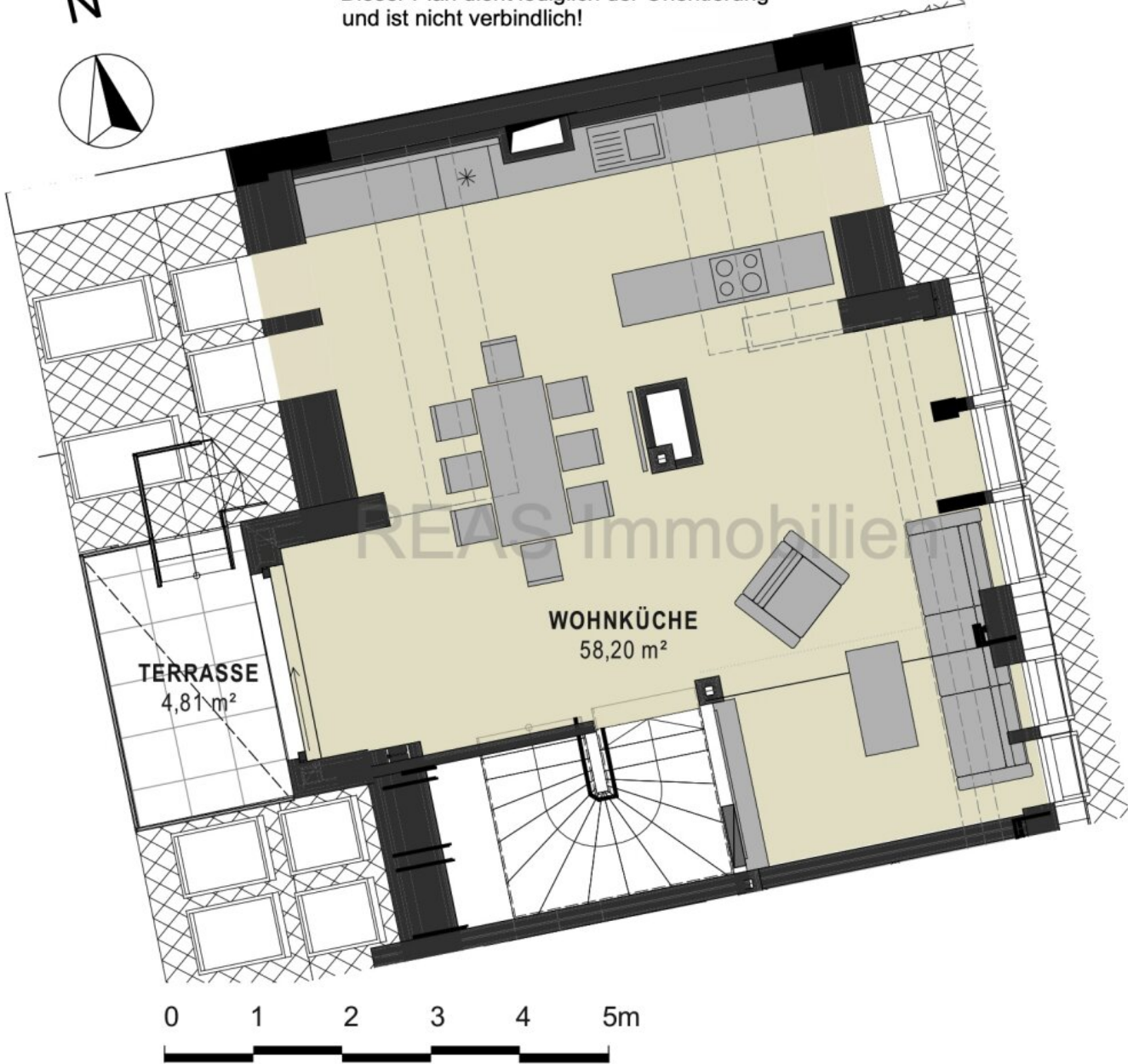


2. DACHGESCHOSS

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

N

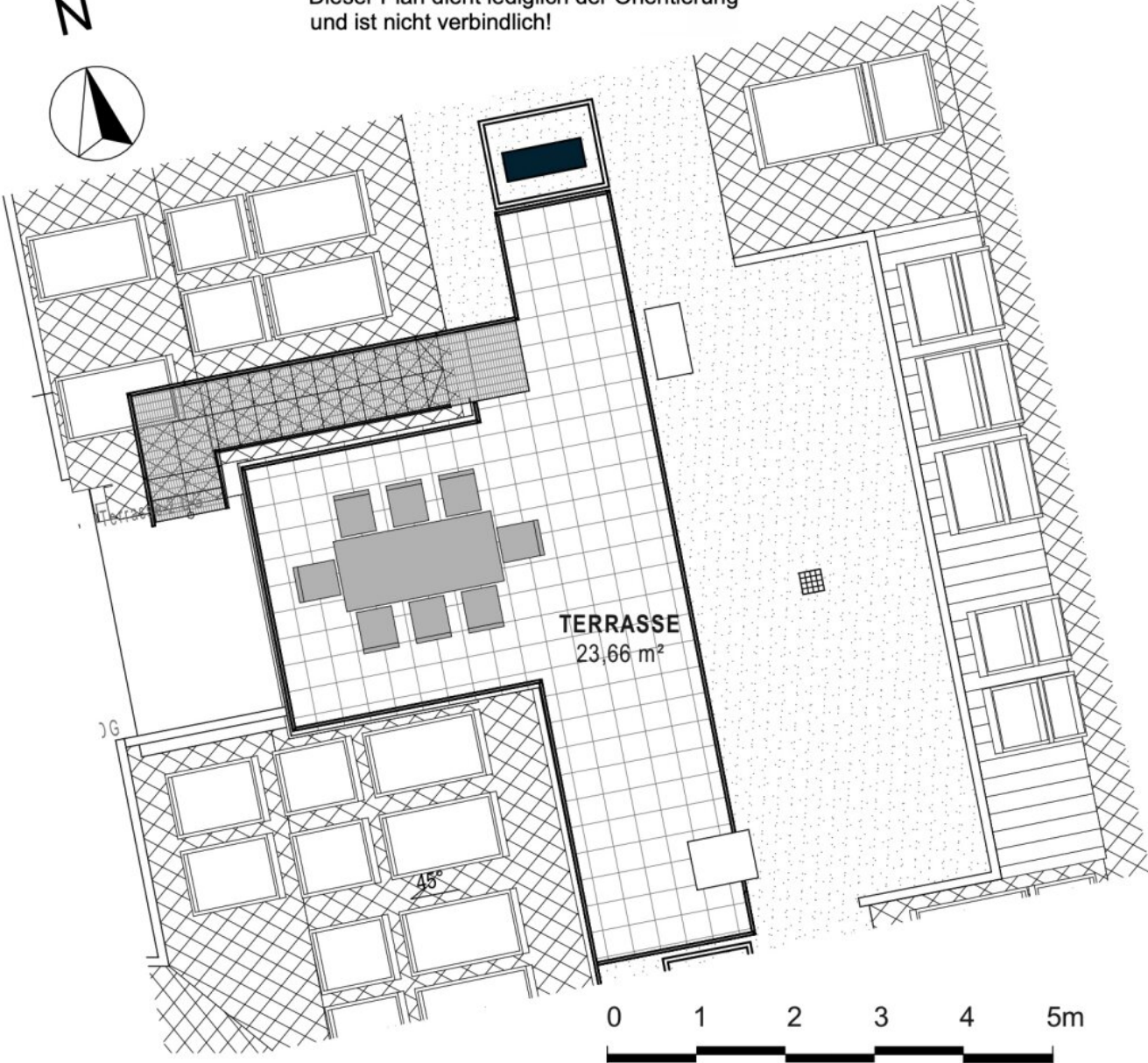


DACHDRAUFSICHT

# Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

N



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse Dachgeschoss - Maisonette Wohnung (klimatisiert) mit 3 Terrassen als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung!**

### **Raumaufteilung der Wohnung im 1. Dachgeschoss (mit Lift):**

- 1 Eingangsbereich/Vorraum mit Garderoben-Nische
- 1 Gang/Flur mit Garderoben-Nische
- 1 BAD/WC mit Dusche, WC, Doppelwaschbecken sowie eigenem Ausgang auf die Terrasse/den Balkon
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Zimmer
- 1 Ankleidezimmer
- 1 BAD/WC mit Badewanne, Dusche, WC sowie Doppelwaschbecken
- 2 Zimmer
- 1 Treppe zum 2. Dachgeschoss
- 1 Terrasse/Balkon (Hofseite, Ruhelage)

### **Raumaufteilung der Wohnung im 2. Dachgeschoss:**

- 1 Wohn-Esszimmer mit Küchenanschluss sowie großen Verglasungen samt Ausgang zur Terrasse

- 1 Terrasse (Hofseite, Ruhelage) samt Aufgang/Treppe zur Dachterrasse

#### **Dach:**

- 1 Dachterrasse mit Panoramablick

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem:** Sicherheits-Eingangstüre, Klimatisierung, Beheizung mittels Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung, elektrische Aussenbeschattungen, Videogegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattungen, Fenster und Terrassentüren von JOSKO bzw. Dachflächenfenster von ROTO (elektrisch offenbar), diverse Beleuchtungen (teilweise indirekt) in den Innen- und Aussenbereichen uvm.

#### **ABELE - Living**

Mitten im hippen Ottakring, unweit der Neulerchenfelder-Straße sowie der berühmten Ottakringer Brauerei, wurde ein klassisches Eckhaus aus der Jahrhundertwende wieder zum Leben erweckt!

Es entstanden 24 elegante und zeitlose Wohnungen zwischen ca. 30m<sup>2</sup> und ca. 150m<sup>2</sup> in einer trendigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur!

Das komplette Haus wurde hochwertig modernisiert und erhielt einen neuen Lift vom EG bis ins Dachgeschoss. Die Wohnungen verfügen über teilweise Gärten, Balkone oder Terrassen und wurden äußerst hochwertig ausgestattet.

Zusätzlicher Wohnraum entstand mit der Errichtung von 3 Dachgeschoss-Etagen. Hier entstanden unter anderem zwei exklusive Smart - Home - Dachgeschoss - Wohnungen mit Klimatisierungen, hofseitigen Terrassen und eigenen Dachterrassen.

Alle Wohnungen sind sehr gut aufgeteilt und mit viel Liebe zum Detail optimal durchdacht. In den Wohn- und Schlafräumen gehören edle Echtholzparkettböden sowie eine moderne Fußbodenheizung zur exklusiven Ausstattung. Die moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen garantieren einen absoluten Wohlfühlfaktor!

Die Wohnungen wurden qualitativ hochwertig gebaut / ausgestattet:

- Hauszentralheizung mit Luft-Wärmepumpe

- Wohnungsstationen
- Fußbodenheizung
- JOSKO Kunststofffenster mit Alu-Clips außen und 3-Fach Verglasung
- Hofseitige Fenster - außenliegender Sonnenschutz - elektrisch
- HARO Parkettböden Eiche
- FIANDRE Fliesen
- Badezimmer mit "Walk in" Regendusche oder Badewanne Großformatige Boden- und Wandfliesen
- KUNEX Eingangstüren mit WK2
- KUNEX Kasettentüren innen Holz weiß
- ROTO Dachflächenfenster - elektrisch
- Klimatisierungen im Dachgeschoss.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage auch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Nahe der Neulerchenfelder Straße sowie dem Johann Nepomuk Berger Platz befindet sich das Haus in einer ruhigen Seitenstraße des 16. Bezirks. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in unmittelbarer Umgebung und sind zu Fuß zu erreichen. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Das Stadtzentrum erreichen Sie bequem mit der Straßenbahn in weniger als 15 Minuten. In unmittelbarer Umgebung finden Sie die Straßenbahnlinien 2, 9 sowie 44. Die U-Bahn U6 Josefstädter

Straße erreichen Sie in wenigern Minuten.

Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite.  
Projektbedingte Änderungen vorbehalten.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Klinik <500m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap